

---

REGIONE PIEMONTE  
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

## **Comune di Strambino**

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 3

approvata con D.G.R. n. 52-6051 del 1 dicembre 2017 (BUR 14/12/2017)

## **PROGETTO DEFINITIVO**

# **VARIANTE PARZIALE N.1**

ai sensi del comma 5 dell'art. 17 legge regionale 56/77

Progetto Preliminare di Variante Parziale adottato con D.C.C. n.26 del 17/11/2022

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Progettista**

architetto Guido Giono

### **Ufficio Tecnico, RUP**

geometra Luciana Mellano

### **Sindaco**

dottorssa Sonia Cambursano

### **Segretario comunale**

dottorssa Elena Andronico

Ottobre 2023

---

## INDICE

<b><u>CAPO I FINALITÀ E CONTENUTI DEL PRG</u></b> .....	<b>1</b>
<b>ART. 1 - FINALITÀ, CONTENUTI E VALIDITÀ TEMPORALE DEL PRG</b> .....	<b>1</b>
<b>ART. 2 - ELABORATI DEL PRG</b> .....	<b>2</b>
<b><u>CAPO II NORME GENERALI</u></b> .....	<b>5</b>
<b>ART. 3 - OSSERVANZA DEL PRG</b> .....	<b>5</b>
<b>ART. 4 - STRUTTURA DEL PRG</b> .....	<b>5</b>
ART.4.1 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE OMOGENEE AI FINI DELLA DISCIPLINA D’USO .....	5
ART.4.2 PARAMETRI CARATTERISTICI DELLE AREE OMOGENEE .....	6
ART.4.3 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI .....	11
ART.4.4 PRINCIPALI CLASSI DI DESTINAZIONE D’USO .....	14
<b>ART. 5 - STRUMENTI URBANISTICI PER L’ATTUAZIONE DEL PRG</b> .....	<b>16</b>
<b>ART. 6 - TITOLO ABILITATIVO, CONVENZIONI, SANZIONI E RESPONSABILITÀ</b> .....	<b>17</b>
<b><u>CAPO III PRESCRIZIONI OPERATIVE</u></b> .....	<b>19</b>
<b>ART. 7 - DESTINAZIONI D’USO, TIPI E MODALITÀ D’INTERVENTO PER CLASSI DI AREE</b> .....	<b>19</b>
ART.7.1 AREE RA - AREE RESIDENZIALI PER INSEDIAMENTI CONSOLIDATI .....	20
ART.7.2 AREE RB - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO .....	23
Aree RBC .....	23
ART.7.3 AREE RC - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO .....	24
ART.7.4 AREE RI - AREE RESIDENZIALI IN AMBITI IMPROPRI.....	25
ART.7.5 AREE ES1 - AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO DEL SETTORE SECONDARIO .....	25
ART.7.6 AREE ES2 - AREE PRODUTTIVE MISTE O DI TRASFORMAZIONE .....	25
ART.7.7 AREE ES3 - AREE PRODUTTIVE PER INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO DEL SETTORE SECONDARIO .....	26
ART.7.8 AREE ES4 - AREE PRODUTTIVE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE DEL SETTORE SECONDARIO .....	26
ART.7.9 AREE ET - AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE TERZIARIO .....	26
ART.7.10 AREE EP1 - AREE PRODUTTIVE PER COLTURE PREGIATE DEL SETTORE PRIMARIO.....	27
ART.7.11 AREE EP2 - AREE PRODUTTIVE PER COLTURE ESTENSIVE DEL SETTORE PRIMARIO .....	28
ART.7.12 AREE EP3 - AREE PRODUTTIVE PER L’ALLEVAMENTO ANIMALE IN FORMA INTENSIVA ....	29
ART.7.13 AREE SL ED AREE SG - AREE PER INFRASTRUTTURE, IMPIANTI, E SERVIZI DI INTERESSE LOCALE E GENERALE .....	30
ART.7.14 AREE SP - SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO .....	30
<b>ART. 8 - DEROGHE</b> .....	<b>30</b>
<b>ART. 9 - CONDIZIONI GENERALI D’INTERVENTO EDILIZIO</b> .....	<b>31</b>
<b>ART. 10 - PROCEDURE SPECIALI</b> .....	<b>32</b>
<b>ART. 11 - NORME E PARAMETRI PER INTERVENTI NELLE AREE RESIDENZIALI</b> .....	<b>34</b>
ART.11.1 ACCESSO ALLA RESIDENZA .....	34
ART.11.2 DISTANZE DAI CONFINI .....	35
ART.11.3 CONFRONTANZE TRA FABBRICATI.....	35
ART.11.4 DIMENSIONI DEI LOCALI PER ABITAZIONE PERMANENTE .....	35

ART.11.5	REQUISITI DEI LOCALI AGIBILI ED ABITABILI .....	36
ART.11.6	ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE DEI LOCALI ABITABILI .....	37
ART.11.7	DOTAZIONE DI AREE A VERDE ED A PARCHEGGIO PER AREE RESIDENZIALI.....	37
ART.11.8	RIPORTI E REINTERRI.....	38
<b>ART. 12 -</b>	<b>NORME E PARAMETRI PER INTERVENTI NELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, DIREZIONALI E COMMERCIALI .....</b>	<b>38</b>
ART.12.1	ACCESSO ALLE AREE PRODUTTIVE .....	38
ART.12.2	DISTANZE DAI CONFINI .....	39
ART.12.3	CONFRONTANZE TRA FABBRICATI.....	39
ART.12.4	ALTEZZE DEI LOCALI PER ATTIVITÀ.....	39
ART.12.5	ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE DEI LOCALI PER ATTIVITÀ.....	39
ART.12.6	DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	40
<b>ART. 13 -</b>	<b>PRESCRIZIONI GENERALI .....</b>	<b>41</b>
ART.13.1	MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI .....	42
<b>ART. 14 -</b>	<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE .....</b>	<b>43</b>

## **CAPO IV NORME E VINCOLI PARTICOLARI.....50**

<b>ART. 15 -</b>	<b>SALVAGUARDIA DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI.....</b>	<b>50</b>
ART.15.1	INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO.....	50
ART.15.2	LA PIANA AGRICOLA D'INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE.....	53
ART.15.3	L'AREA COLLINARE D'INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE .....	54
ART.15.4	AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO .....	56
ART.15.5	AREE GRAVATE DA USI CIVICI.....	57
<b>ART. 16 -</b>	<b>SEDIMI STRADALI .....</b>	<b>57</b>
ART.16.1	LA NUOVA VIABILITÀ DI VALENZA SOVRA COMUNALE.....	58

## **CAPO V FASCE, ZONE DI RISPETTO E VINCOLI D'INEDIFICABILITÀ.....60**

<b>ART. 17 -</b>	<b>FASCE DI RISPETTO STRADALE.....</b>	<b>60</b>
ART.17.1	ALLINEAMENTI ED ARRETRAMENTI DA STRADE NEL CENTRO ABITATO.....	60
ART.17.2	ALLINEAMENTI E ARRETRAMENTI DA STRADE ALL'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO IN AREE DEFINITE DI COMPLETAMENTO O DI ESPANSIONE.....	60
ART.17.3	ALLINEAMENTI E ARRETRAMENTI DA STRADE ALL'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO .....	61
<b>ART. 18 -</b>	<b>FASCE DI RISPETTO PER IL TRACCIATO FERROVIARIO.....</b>	<b>62</b>
<b>ART. 19 -</b>	<b>DIFESA DEL SUOLO E SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA.....</b>	<b>62</b>
<b>ART. 20 -</b>	<b>VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ .....</b>	<b>68</b>
<b>ART. 20BIS -</b>	<b>DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE.....</b>	<b>66</b>

## **CAPO VI DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....71**

<b>ART. 21 -</b>	<b>RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO E RIFERIMENTI GRAFICI .....</b>	<b>71</b>
<b>ART. 22 -</b>	<b>NORME E CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA .....</b>	<b>72</b>
ART.22.1	DESTINAZIONE D'USO .....	72
ART.22.2	TABELLA DELLA COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLO SVILUPPO .....	72

---

ART.22.3	AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO FUNZIONALI AGLI IMPIANTI COMMERCIALI .....	72
ART.22.4	LIMITI D'INSEDIAMENTO COMMERCIALE RELATIVI A BENI CULTURALI E AMBIENTALI .....	74
ART.22.5	VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE E SULLA VIABILITÀ .....	74
ART.22.6	CORRELAZIONE TRA AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE ....	74

**CAPO VII NORME FINALI E TRANSITORIE.....75**

<b>ART. 23 -</b>	<b>AMBITI A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA GIÀ DEFINITA .....</b>	<b>75</b>
<b>ART. 24 -</b>	<b>TITOLI ABILITATIVI GIÀ RILASCIATI O PRESENTATI .....</b>	<b>75</b>
<b>ART. 25 -</b>	<b>EDIFICI CONDONATI .....</b>	<b>75</b>
<b>ART. 26 -</b>	<b>FRAZIONAMENTI.....</b>	<b>75</b>

Allegati: Tabulati T1 T2 T3 e schede Piani di Recupero

---

## **CAPO I**

### **FINALITÀ E CONTENUTI DEL PRG**

#### **ART. 1 - FINALITÀ, CONTENUTI E VALIDITÀ TEMPORALE DEL PRG**

La presente variante di Piano, in seguito chiamata PRG, 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 mediante norme proprie, in conformità alla legislazione statale e regionale vigente, 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.

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

- promuovere una semplificazione del testo normativo e della eccessiva frammentazione del territorio in piccole aree normative;
- valorizzare e salvaguardare le risorse agricole e naturali, mediante la costituzione di un territorio agricolo di salvaguardia paesaggistica ed ambientale per due ampie porzioni della piana agricola;
- riqualificare il patrimonio di antico impianto, anche attraverso una normativa di più facile e certo utilizzo;
- apportare una riforma normativa per le aree consolidate e nei completamenti;
- aggregare al tessuto urbano aree periferiche la cui dotazione di opere di urbanizzazione ne garantisce l'immediata fruibilità;
- individuare nuove aree di espansione con ridotto consumo di ulteriore suolo vergine ed i relativi servizi sociali;
- convertire aree destinate ad attività produttive oggi dimesse, favorendone il riuso con funzioni compatibili con il circostante contesto residenziale;
- garantire maggiore sicurezza nell'attuazione degli standard urbanistici in ambito di S.U.E. attraverso regole di cessione certe;
- messa in sicurezza della viabilità statale di attraversamento dell'abitato;
- adeguare il Piano ai criteri per la pianificazione degli insediamenti commerciali di recente approvazione;
- recepire nel Piano le nuove fasce del fiume Dora Baltea di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale Autorità di bacino del Po n° 4 del 18 marzo 2008.

Ai sensi della Legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché ai sensi della Legge Regionale n° 56 del 5 dicembre 1977, con le modifiche ed integrazioni successivamente apportate, la disciplina urbanistica della totalità del territorio, interessato dal PRG, viene regolata dalle presenti norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute nelle tavole grafiche.

Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo PRG o di sua Variante, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge Regionale n° 56/77.

---

Tenendo anche conto del Piano Territoriale Provinciale (PTC), le previsioni insediative del PRG sono riferite ad un arco temporale di dieci anni.

## **ART. 2 - ELABORATI DEL PRG**

A norma dell'Art. 14 L.R. 56/77 il PRG è costituito dai seguenti elaborati.

### ***Elaborati Prescrittivi:***

- Le presenti "Norme Tecniche di Attuazione", con il corredo delle prescrizioni operative riportate nei "Tabulati T1, T2, e T3"
- Tavola n. 2 in scala 1:5.000: "Sviluppi del Piano Regolatore Generale - intero territorio comunale"
- Tavola n. 3.1 in scala 1:2.000: "Sviluppi del Piano Regolatore Generale - aree urbanizzate e dintorni di pertinenza ambientale - Capoluogo"
- Tavola n. 3.2 in scala 1:2.000: "Sviluppi del Piano Regolatore Generale - aree urbanizzate e dintorni di pertinenza ambientale - Realizio"
- Tavola n. 3.3 in scala 1:2.000: "Sviluppi del Piano Regolatore Generale - aree urbanizzate e dintorni di pertinenza ambientale - Crotte"
- Tavola n. 3.4 in scala 1:2.000: "Sviluppi del Piano Regolatore Generale - aree urbanizzate e dintorni di pertinenza ambientale - Cerone"
- Tavola n. 3.5 in scala 1:2.000: "Sviluppi del Piano Regolatore Generale - aree urbanizzate e dintorni di pertinenza ambientale - Carrone"
- Tavola n. 4.b in scala 1:1.000: "Sviluppi del Piano Regolatore Generale – Interventi edilizi ammessi"
- Tavola n. 5 in scala 1:10.000: "Tavola dei vincoli"
- La "Relazione Geologico Tecnica" e i relativi elaborati grafici allegati in scala 1:10.000
  - Tavola 1: "Carta geologica e geomorfologia"
  - Tavola 2: "Carta delle acclività"
  - Tavola 3: "Carta della dinamica fluviale e dei dissesti"
  - Tavola 4: "Carta geo-idrogeologica"
  - Tavola 5: "Carta della rete idrografica e delle opere idrauliche esistenti, in progetto e proposte"
  - Tavola 6: "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio"
- Le "Schede geologico-tecniche relative alle aree oggetto di variante"
- Tavola n. 6 in scala 1:5.000: "Carta di Sintesi sovrapposta agli Sviluppi del Piano Regolatore Generale - intero territorio comunale"

### ***Elaborati Illustrativi e Allegati Tecnici:***

- La "Relazione Illustrativa" di Piano
- La Relazione di Controdeduzione alle Osservazioni formulate dalla Regione Piemonte ai sensi del c.13 dell'art. 15 della LR 56/77 e al Parere Motivato della VAS espresso ai sensi del c.2 art.15 del D.Lgs 152/2006
- La "Relazione sulla reiterazione dei vincoli"
- La "Scheda quantitativa dei dati urbani"

- 
- Tavola n. 1.a in scala 1:25.000: “Planimetria sintetica del piano rappresentativa delle previsioni urbanistiche dei comuni contermini”
  - Tavola n. 1.b in scala 1:5.000: “Azzonamento urbanistico con individuazione e classificazione delle zone di insediamento commerciale”
  - Tavola n. 1.c in scala 1:10.000: “Proposta comunale delle aree dense e di transizione approvata”
  - Tavola n. 4.a in scala 1:1.000: “Sviluppi del Piano Regolatore Generale – Analisi dei valori storico-artistici e ambientali nel Centro Storico”
  - Relazione “Analisi del Tessuto Edilizio Storico”
  - La “Verifica di compatibilità acustica” redatta da Ing. Natalini – Soc. Microbel

***Elaborati per le Controdeduzioni al Progetto Preliminare:***

- Relazione di Controdeduzione
- Allegato CD1 - Elaborato grafico scala 1:10.000 che identifica e localizza le osservazioni
- Allegato CD2 – Tabella delle osservazioni

***Elaborati del Rapporto Ambientale (VAS):***

- Il “Rapporto Ambientale” e suoi allegati
- La “Relazione di controdeduzione alle osservazioni degli enti al rapporto ambientale”
- La “Relazione di evidenziazione di come la VAS ha accompagnato la formazione della variante di PRG”
- Le “Schede degli interventi” in formato A3
- Tavola V1 in scala 1:50.000 “Inquadramento territoriale del comune”
- Tavola V2 in scala 1:10.000 “Destinazioni d’uso del PRG vigente, con individuazione delle aree oggetto d’intervento”
- Tavola V3 in scala 1:25.000 “Mosaicatura dei PRG dei comuni contermini”
- Tavola V4 in scala 1:5.000 “Carta dei Vincoli e delle limitazioni”
- Tavola V5 in scala 1:10.000 “Reti e infrastrutture esistenti, con indicazione delle aree oggetto di intervento”
- Le Integrazioni Tabella degli Indicatori di monitoraggio del “Rapporto Ambientale” e Allegato cartografico del Capitolo “Monitoraggio” del R.A.

Gli elaborati prescrittivi hanno valore normativo; gli elaborati illustrativi esplicitano e documentano anche quantitativamente le condizioni dello stato di fatto, evidenziano gli obiettivi, le strategie e le scelte di Piano; gli *Allegati tecnici* sono finalizzati alla redazione del Piano e rappresentano il materiale di supporto alle scelte del PRG.

Le Norme Tecniche di Attuazione con il corredo delle prescrizioni operative riportate nei Tabulati T1, T2, e T3, recano prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazioni d’uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione e di gestione del Piano, integrano le prescrizioni cartografiche e prevalgono rispetto ad esse.

La Relazione Geologico Tecnica, firmata dal dott.Lauria, è stata 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.

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

Le presenti norme (e la relazione illustrativa) possono talvolta richiamare lo “**Studio del Sistema Collinare di Romano C.se e Strambino**” redatto nel 2003 a corredo della precedente Revisione del PRG, che si compone di una Relazione e tre elaborati grafici in scala 1:5.000, che non sono allegati alla Variante attuale.

---

## **CAPO II NORME GENERALI**

### **ART. 3 - OSSERVANZA DEL PRG**

Il piano individua disposizioni di natura previsionale e di natura prescrittiva.

Hanno natura previsionale le indicazioni e/o le norme la cui attuazione ed applicazione è subordinata alla specificazione di ulteriori atti e prescrizioni specifiche.

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.

Ogni intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, o che comunque richieda il rilascio di apposita autorizzazione amministrativa, potrà essere ammesso soltanto al verificarsi delle 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.

### **ART. 4 - STRUTTURA DEL PRG**

La totalità del territorio comunale, costituita dal capoluogo e dalle frazioni Crotte, Realizio, Carrone e Cerone, è stata suddivisa in sub-ambiti, definiti *macro-aree*, individuati in ordine a caratteristiche territoriali riconosciute, nonché in relazione allo stato di compromissione edilizia ed alla qualità ambientale del territorio.

Dette *macro-aree*, in quanto espressione d'uso del territorio con riferimento agli elementi caratteristici della classificazione riportata all'ART.4.1, si configurano come elemento di verifica delle trasformazioni ad opera degli interventi consentiti nelle aree omogenee in esse contenute.

Le aree omogenee individuate e definite dalla presenza di caratteri comuni quali la destinazione d'uso, la densità fondiaria, ed in ordine a valutazioni sulle emergenze ambientali, storiche ed architettoniche espresse dal territorio, costituiscono l'ambito di applicazione delle specifiche prescrizioni definite dal Piano.

#### **ART.4.1 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE OMOGENEE AI FINI DELLA DISCIPLINA D'USO**

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

- RA aree residenziali per insediamenti consolidati
- RB aree residenziali di completamento
- RBC aree residenziali di completamento con interventi di nuovo impianto
- RC aree residenziali di nuovo impianto

- 
- RI aree residenziali in ambiti impropri
  - ES1 aree produttive di riordino e di completamento del settore secondario
  - ES2 aree produttive miste o di trasformazione
  - ES3 aree produttive per interventi di nuovo impianto del settore secondario
  - ES4 aree produttive per attività estrattive del settore secondario
  - ET aree produttive del settore terziario
  - EP1 aree produttive per colture pregiate del settore primario
  - EP2 aree produttive per colture estensive del settore primario
  - EP3 aree produttive per l'allevamento animale in forma intensiva
  - SL aree per infrastrutture, impianti e servizi di interesse locale
  - SG aree per infrastrutture, impianti e servizi di interesse generale
  - SP servizi privati di interesse pubblico

Il PRG individua inoltre con apposita grafia le aree da sottoporre a misure per:

- la salvaguardia del pregio paesistico o naturalistico o storico-ambientale;
- la pubblica incolumità, in relazione alle caratteristiche negative dei terreni ed agli incombenti e potenziali pericoli;
- il rispetto in prossimità di cimiteri, canali, fiumi e laghi artificiali.

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 si intendono coincidenti con le aree RA sopraddette.

#### **ART.4.2 PARAMETRI CARATTERISTICI DELLE AREE OMOGENEE**

Le definizioni dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici che seguono (congrue con il Regolamento Edilizio approvato) sono esposte nelle presenti Norme solo a titolo esemplificativo; le definizioni con valore di cogenza sono quelle contenute nel Regolamento Edilizio in vigore, e pertanto le eventuali modifiche dello stesso debbono intendersi quale automatica variazione anche del presente, senza che ciò ne costituisca variante.

##### Parametri urbanistici

#### ***ST SUPERFICIE TERRITORIALE***

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

#### ***SF SUPERFICIE FONDIARIA***

E' 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.

---

## **SC SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE**

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.

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.

## **RC RAPPORTO DI COPERTURA**

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 ( $R_c = S_c/S_f$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

## **IF INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA**

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

## **UF INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA**

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $U_f = S_{ul}/S_f$ ): 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>].

## **IT INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE**

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

## **UT INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE**

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $U_t = S_{ul}/S_t$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].

## Parametri edilizi

## **V VOLUME DELLA COSTRUZIONE**

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

---

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.

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 punto seguente.

### **HF ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE**

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

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.

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.

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.

La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore e con riferimento alle limitazioni di cui all'ART.11.8, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

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. 12), 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.

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, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

### **H ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE**

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente punto calcolo dell'altezza dei fronti della costruzione HF.

---

### **SUL SUPERFICIE UTILE LORDA**

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.

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

- ai "bow window" ed alle verande;
- ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- 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;
- ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- 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;
- ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- ai cavedi.

### **SUN SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE**

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 al precedente punto, tutte le superfici non destinate al calpestio.

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.

### **DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (CF), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (DC), DELLA**

---

## **COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (DS)**

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

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:

- filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione,
- filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante,
- filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada,

### Altre definizioni

#### **NP NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE**

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.

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 spiccato perimetrali (definite al precedente punto calcolo dei fronti della costruzione), nonché gli eventuali soppalchi.

#### **SP POSTEGGIO**

è la superficie da destinare alla sosta di veicoli, comprende le aree di manovra prospicienti gli stalli mentre sono escluse le vie di transito anche se funzionali al loro raggiungimento;

---

## **BF BASSO FABBRICATO**

edificio destinato a funzioni accessorie di altezza non superiore a mt 2.30 sul piano di spiccato e, nel caso di copertura a falde inclinate, con altezza massima al colmo non superiore a mt 3.50.

## **SV SUPERFICIE DI VENDITA**

nelle strutture per il commercio al dettaglio è l'area destinata alla vendita compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata agli spazi per le attività diverse da quelle normate dal D.lgs. 114/98 (artigianato di servizio, pubblici esercizi, generi di monopolio, farmacie ecc.), i magazzini le zone di lavorazione, i servizi (igienici, tecnologici, spogliatoi, ecc), le gallerie pedonali di accesso ai punti vendita (piazze, mall), zone di deposito di carrelli, ogni altra attività terziaria e non, connessa all'insediamento commerciale.

## **ART.4.3 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI**

Nel rispetto della definizione di cui all'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n.380 e dei contenuti di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e richiamata la Circ. PGR n.5/SG/URB del 1984, il Piano definisce i seguenti interventi edilizi, la cui attuazione sarà confermata in forza di specifiche prescrizioni riferite ad ogni singola area omogenea.

### ***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.

**MO manutenzione ordinaria:** 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, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci limitato a superfici di ridotta estensione;
- riparazione di infissi esterni, gronde, 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.

Qualora nelle opere esterne 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 autorizzatorio, sempre che non si tratti di adeguamenti alle prescrizioni e alle cautele di cui al successivo ART. 15 - .

---

**MS manutenzione straordinaria:** 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 originali 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 e della sagoma originaria, e sostituzione parziale di elementi strutturali degradati;
- 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.

**RR Restauro e RS Risanamento conservativo:** interventi edilizi rivolti 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 essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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. E' fatta propria dalle presenti norme anche la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Il *restauro* riguarda, di norma, tutti gli edifici o manufatti riconosciuti d'intrinseco valore storico, artistico o anche documentario, nell'ambito dei beni culturali ambientali di cui all'ART. 15 - . 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 PRG e loro successive integrazioni, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

Il *risanamento conservativo* riguarda, di norma, 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. 15, 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.

### ***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 degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia si distinguono due tipologie d'intervento:

**REa ristrutturazione edilizia di tipo a:** si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

E' prevista, di norma, per assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o per escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici".

**REb ristrutturazione edilizia di tipo b:** implica, oltre a quanto indicato per il tipo precedente, la possibilità di variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

E' prevista nei casi in cui non si ritiene necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intende consentire l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi

**RC ricostruzione:** 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.

L'intervento di ricostruzione è ammesso in tutti i casi, salvo nei confronti di edifici e manufatti in contrasto con le prescrizioni del Piano o non rientranti nelle prescrizioni dello stesso, di monumenti, di singoli edifici di autonomo interesse o che presentano elementi di pregio architettonico, o ancorché richiamino motivi d'interesse storico documentario e/o ambientale come segnalato nella tavola di Piano n°4.

### ***Interventi di nuova costruzione***

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:

**A ampliamento:** riguarda gli interventi volti alla realizzazione di porzioni aggiuntive ad edifici esistenti in misura non superiore ad una percentuale del volume esistente data dal Piano e sempre nel rispetto degli altri parametri edilizi ed urbanistici e in conformità alle destinazioni d'uso ed alle specifiche prescrizioni previste dal Piano.

**C completamento:** nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, per cui il Piano detta specifiche prescrizioni relative alla densità edilizia, alle altezze massime, al numero dei piani e al rapporto di copertura.

**NC nuovo impianto:** riguarda gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinata dal Piano con appositi indici parametrici.

Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune.

La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato.

---

L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

**RU ristrutturazione urbanistica:** gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **ART.4.4      PRINCIPALI CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO**

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

##### ***Destinazioni d'uso 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 si distinguono le seguenti categorie:

- r1 residenza stabile privata
- r2 residenza stabile collettiva
- r3 residenza temporanea di tipo turistico ricettivo

##### ***destinazioni d'uso produttive dei settori primario e secondario***

appartengono a detta classificazione le aree e gli edifici destinati all'esercizio di attività riconducibili al settore primario e secondario, compresi i servizi strettamente connessi (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 Igienico 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 produttiva finalizzata alla formazione di reddito.
- a2 attività ed attrezzature tecniche non compatibili con la residenza rurale, quali stalle ed impianti zootecnici vari per l'allevamento animale in forma intensiva, silos 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, attività di ricezione ed ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli od associati e da loro familiari, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione e complementarità rispetto l'attività agricola.
  - p1 artigianato di servizio, 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.
  - 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.
  - p4 attività estrattiva, coltivazione cave, comprese le funzioni di stoccaggio e di immediata trasformazione e miscelazione degli inerti estratti.

### ***destinazioni d'uso produttive del settore terziario***

appartengono a detta classificazione le aree e gli edifici destinati all'esercizio di attività commerciali e direzionali, ricettive e di altre attività riconducibili al settore terziario, compresi i servizi strettamente connessi (parcheggi, spazi pedonali, verde privato, servizi aziendali, ecc.)

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

- c1 attività di commercio al dettaglio per il cui insediamento ci si rifà ai criteri e alla disciplina di settore in conformità alle previsioni delle zone di insediamento commerciale individuate nella Tavola n. 1.b per l'assetto commerciale in scala 1:5.000; attività ricettive compatibili e coerenti con il tessuto residenziale.
- c2 attività di commercio all'ingrosso; tali attrezzature sono da classificare in genere come Produttive ed in particolare sono costituite dal Commercio all'ingrosso, Depositi e Magazzini, cioè da quelle strutture, anche se inferiori a mq 150, che svolgono funzioni di rivendita all'ingrosso a ulteriori rivenditori all'ingrosso o a rivenditori al dettaglio.
- c3 attività direzionali, creditizie ed assicurative, attività professionali, attività dirette all'erogazione di servizi.
- c4 attività ed attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo.
- c6 attività dirette all'erogazione di servizi alla persona di tipo sanitario-assistenziale.
- c7 distributori di carburante per autotrazione.

### ***destinazioni d'uso 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

---

## ART. 5 - STRUMENTI URBANISTICI PER L'ATTUAZIONE DEL PRG

Il PRG si attua per *intervento diretto* o per *intervento indiretto* secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.

Per *interventi diretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base di Permesso di Costruire o Dichiarazione di Inizio Attività. Ove prescritto e necessario, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato, come previsto al comma 5, articolo 49 della LR 56/1977, alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente. Un'indicazione di massima delle fattispecie oggetto di convenzionamento è riportata sulle tabelle riepilogative delle aree normative. Il Permesso di Costruire potrà contenere anche specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge. Sono altresì da considerarsi *intervento diretto* le opere pubbliche deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art.47 del DPR 21 dicembre 1999 N°554.

Per *interventi indiretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale la cui approvazione è preliminare al rilascio del Permesso di Costruire o alla Dichiarazione di Inizio Attività.

Il PRG individua, con apposita grafia e nei termini di cui al Capo III delle presenti Norme, gli ambiti territoriali in cui la concessione edilizia è subordinata alla preventiva formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (SUE).

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 56/77, art. 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 PRG all'iniziativa pubblica questi dovranno essere adottati entro il termine di cinque anni dalla data d'approvazione del PRG, trascorso tale termine, potranno essere formati su iniziativa privata, nel rispetto comunque di ogni altra prescrizione recata dal Piano.

Con la sola eccezione delle aree **RC101, RC108, RC109, RC204, RC404, RC406**, 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, onde conseguire assetti più organici ed integrati di quelli previsti, senza tuttavia ridurre le dotazioni previste dal Piano.

Qualora, su iniziativa riservata all'Amministrazione Pubblica, si dia luogo a Piani Esecutivi, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) e di completamento (C), sempre nel rispetto dei parametri recati dalle presenti Norme o dal Tabulato.

---

Sugli edifici ricadenti 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 che non pregiudichino la successiva formazione ed attuazione del piano stesso.

Al fine di conseguire un disegno urbanistico e architettonico coordinato all'interno dell'ambito individuato in cartografia e assoggettato a SUE, il piano attuativo può essere predisposto da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 60% dell'edificabilità complessiva ammessa o delle aree libere presenti nell'area normativa. Dovrà, in questo caso, essere garantito il rispetto, pro quota dei singoli proprietari di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario. A tale scopo e per conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato ed un'efficacia funzionale, il SUE dovrà essere corredato di una proposta progettuale generale di coordinamento non avente valore di piano attuativo, ma funzionale nei confronti della elaborazione dei successivi SUE e delle relative convenzioni.

Eventuali interventi proposti mediante la formazione di SUE di iniziativa privata, non ricadenti in ambiti individuati in cartografia dal Piano, dovranno essere estesi all'insieme unitario delle consistenze in proprietà o almeno all'intero fabbricato e relative pertinenze.

I Piani di Recupero individuati negli ambiti RA dal Piano ai sensi dell'art. 24 punto 1 della L.R. 56/77, come specificatamente normato al successivo ART.7.1, sono dotati di una specifica Scheda predisposta in calce al tabulato T1, che, oltre a fornire i parametri da rispettare (volumetria, rapporto di copertura, numero di piani fuori terra massimo, altezza della costruzione), definisce gli obiettivi per ogni PdR. Il Piano di Recupero può essere presentato da almeno il 75% dei proprietari come meglio specificato al Comma 8 dell'art 43 della Lur.

## **ART. 6 - TITOLO ABILITATIVO, CONVENZIONI, SANZIONI E RESPONSABILITÀ**

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 titolo abilitativo al Sindaco 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. 48-49-54-55-56 che si intendono qui integralmente richiamati.

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.

Nei termini stabiliti dalla legislazione vigente (art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n.380), il Permesso di Costruire e la Dichiarazione di Inizio Attività (in alcuni casi) sono di norma subordinati alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione, da determinarsi secondo le modalità previste dalle stesse norme legislative salvi i casi di riduzione e di gratuità previsti.

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 titolo abilitativo può essere subordinato alla stipula di convenzioni (art. 18 del DPR 6 giugno 2001 n.380) tali da dar luogo a particolari vincoli di condizioni d'uso, di modalità di affitto e di vendita, oltre che all'accertamento di particolari condizioni soggettive dei concessionari, principalmente con riferimento alle residenze a costo controllato e a quelle ricadenti nelle aree agricole.

---

Inoltre 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 in base alle indicazioni regionali, hanno la funzione di favorire l'attuazione delle previsioni del PRG mediante la dismissione di aree e/o l'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione da dismettersi a scomputo dal contributo di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n.380.

Salvo quanto stabilito dall'art. 344 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, concernente le contravvenzioni alle norme del Regolamento Comunale di Igiene, le contravvenzioni a qualunque disposizione del presente Piano Regolatore Generale sono sottoposte alle sanzioni di cui al Titolo IV capo II del DPR 6 giugno 2001 n.380 sostitutivo della legge 28 febbraio 1985 n° 47.

---

## **CAPO III**

### **PRESCRIZIONI OPERATIVE**

#### **ART. 7 - DESTINAZIONI D'USO, TIPI E MODALITÀ D'INTERVENTO PER CLASSI DI AREE**

Per ciascuna area normativa il Piano precisa con i tabulati T1, T2, e T3 allegati alle presenti Norme:

- i parametri da osservare;
- le destinazioni d'uso ammesse;
- gli strumenti di attuazione previsti;
- i riferimenti normativi specifici.

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 nei Tabulati T1, T2 e T3.

Qualora la destinazione in atto non risultasse compatibile con quelle definite dal PRG, 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 consentiti interventi o semplici variazioni di destinazione d'uso volti ad accrescere forme di contrasto.

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

- per le aree RBC alla superficie fondiaria riportata nel tabulato, eventualmente rettificabile - in minima misura - a seguito degli accertamenti catastali propedeutici alla presentazione dell'istanza;
- all'effettiva area di pertinenza, se l'intervento è regolato da parametri di densità fondiaria e da rapporti di superficie coperta;
- al volume o alla superficie utile lorda esistente alla data di adozione del PRG, se l'intervento è regolato da incrementi percentuali.

Le indicazioni presenti nei tabulati T1, T2, T3, sono integrate dalle avvertenze che qui di seguito vengono espresse per ogni classe di area e da quanto dettato dall'ART. 9 - "Condizioni generali d'intervento edilizio".

---

## ART.7.1 AREE RA - AREE RESIDENZIALI PER INSEDIAMENTI CONSOLIDATI

### **Generalità**

Il PRG riconosce e disciplina l'attività edilizia degli insediamenti consolidati RA in tre distinti ambiti:

- Capoluogo – ambiti individuati dal Piano ai sensi dell'art. 24 punto 1, della L.R. 56/77
- Capoluogo – zone non comprese negli ambiti di cui all'art. 24 della L.R. 56/77
- Frazioni di Cerone, Realizio, Crotte e Carrone – zone non comprese negli ambiti di cui all'art. 24 della L.R. 56/77

Un'attenta analisi e schedatura dei tre contesti suddetti ha permesso di individuare i differenti caratteri del tessuto consolidato, e di ricondurre gli interventi previsti a tipologie più o meno cautelative e coerenti con gli obiettivi di tutela dell'interesse storico e documentario. Il tutto è rappresentato sulle tavole 4a e 4b e disciplinato dalle norme che seguono per ogni ambito.

Ai fini del presente articolo sono da intendersi:

- per **fabbricato principale**, il corpo di fabbrica prevalentemente destinato alla residenza o alle altre funzioni ammesse dal Piano. (individuati sull'elaborato grafico con la dicitura "parti propriamente residenziali")
- per **pertinenze rurali**, i corpi di fabbrica di norma disposti a fronte di un edificio principale con caratteristiche residenziali, e tradizionalmente adibiti a ricovero dei mezzi agricoli o stalla al piano terreno e fienile a nudo tetto al piano primo. (individuati sull'elaborato grafico con la dicitura "parti accessorie")

**In tutte le aree RA** nel rispetto delle condizioni di seguito normate, gli ampliamenti concessi possono concorrere alla formazione di interventi di sopraelevazione volti al recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98. La sopraelevazione dovrà interessare la copertura esistente per l'intera larghezza di manica e per l'intera superficie dell'ultimo orizzontamento avente le caratteristiche di cui alla citata legge. Tale sopraelevazione non è tenuta al rispetto della distanza dalla via pubblica (Ds), mentre sono da rispettarsi le altre distanze così come normate dall'Art. 4.2.

**In tutte le aree RA** è sempre ammessa la destinazione d'uso r1, inoltre negli edifici attestati su pubblica via, sono ammesse limitatamente al primo e secondo piano fuori terra le destinazioni d'uso p1, c1, c3, nonché i servizi e le attività d'interesse pubblico se svolte dai privati ai sensi della legislazione vigente, subordinate a convenzionamento con la pubblica amministrazione ove previsto.

**In tutte le aree RA** è sempre ammessa, con il ricorso alla ristrutturazione REa, la trasformazione delle coperture piane dei fabbricati ad un solo livello f.t. (autorimesse, bassi fabbricati, locali tecnici) in coperture ad una o due falde, posizionando il piano di imposta a raso sull'estradosso della soletta piana.

---

**Capoluogo – ambiti individuati dal Piano ai sensi dell’art. 24 punto 1, della L.R. 56/77**

Nei **fabbricati principali**, sono consentiti ai fini del miglioramento igienico-ambientale, dell’accessibilità pedonale nonché della salvaguardia dei valori storici, artistici, ambientali e documentari, oltre agli interventi di tipo MO, MS, RR ed RS anche interventi di ristrutturazione **REa**, a condizione che gli stessi si attuino contestualmente agli interventi di demolizione delle parti di fabbricati e delle superfetazioni incoerenti o degradanti, di sistemazione delle aree libere e di ripristino delle condizioni di fruibilità e leggibilità delle strutture originarie.

Relativamente agli edifici ad uso prioritariamente residenziale sono consentiti in conformità alla L.R 21/98 interventi volti al recupero a fini abitativi dei sottotetti.

Sono inoltre consentiti mediante interventi a carattere conservativo e ristrutturazione di tipo REa i recuperi delle **pertinenze rurali** al fine di realizzare servizi ed attrezzature accessorie alla residenza ed alle altre destinazioni ammesse; delle stesse è inoltre consentito il recupero a fini abitativi mediante intervento di ristrutturazione, senza operare verifica della SUL, a condizione che il fabbricato risulti già chiuso su tre lati con pareti in muratura almeno al piano terreno.

Nella tavola 4b scala 1:1000 sono individuati i fabbricati dove è ammesso l’intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B (REb) che dovrà sempre attuarsi nel rispetto della sagoma esistente. Solo qualora sull’area in proprietà non siano presenti fabbricati e/o pertinenze da recuperare ai fini abitativi ai sensi della normativa precedente, è ammessa la sopraelevazione in sagoma della copertura per una misura massima di cm 100 al solo scopo di ottenere le altezze minime della LR 21/98. Per le sole parti accessorie è altresì ammessa, sempre con il ricorso alla ristrutturazione REb, la modesta modificazione delle quote di imposta e di colmo della copertura per una misura massima di cm 100, solo se finalizzata alla ricomposizione a due falde con adeguata pendenza, mantenendo tuttavia invariato il volume complessivo in essere.

Laddove previsto dal PRG mediante il ricorso a **Piano di Recupero** è possibile promuovere interventi di ristrutturazione edilizia REb anche con ampliamento (A), e talvolta di ristrutturazione urbanistica (RU) nei limiti delle specifiche fornite per ogni Piano di Recupero nell’apposita Scheda predisposta in calce al tabulato T1. La Scheda, oltre a fornire i parametri da rispettare (volumetria, rapporto di copertura, numero di piani fuori terra massimo, altezza della costruzione), definisce gli obiettivi per ogni PdR.

Ogni intervento dovrà essere attuato nel rispetto delle prescrizioni di cui agli ART.11.7 e ART. 15 - e a condizione che sia mantenuto un impianto planimetrico a cortina, ove prescritto dagli elaborati di PRG scala 1:1000. Sono inoltre da assoggettare a restauro conservativo gli “Elementi puntuali di valore storico-architettonico” individuati nella tavola 4b – Interventi edilizi ammessi.

**Capoluogo – aree non comprese negli ambiti di cui all’art. 24 della L.R. 56/77**

Nei **fabbricati principali** sono consentiti - oltre agli interventi di tipo MO, MS, RR ed RS - la ristrutturazione REa e la ristrutturazione REb senza modifica della sagoma.

Sono inoltre consentiti i recuperi delle **pertinenze rurali** al fine di realizzare servizi ed attrezzature accessorie alla residenza ed alle altre destinazioni ammesse; delle stesse è inoltre consentito il recupero a fini abitativi mediante intervento di ristrutturazione senza operare verifica della SUL a condizione che il fabbricato risulti già chiuso su tre lati con pareti in muratura almeno al piano terreno.

---

Qualora sull'area in proprietà non siano presenti fabbricati principali da recuperare ai sensi della normativa precedente è ammesso con intervento diretto operare una ristrutturazione (REb) con eventuale ampliamento (A) nella misura del 20% del Volume esistente, calcolato ai sensi del Regolamento Edilizio vigente, a condizione che siano rispettati il Rapporto di Copertura (RC) pari a 50%, il numero di piani fuori terra massimo pari a 3 e l'altezza della costruzione (H) di mt 10,5. L'ampliamento potrà coinvolgere sia il fabbricato principale che le pertinenze rurali da recuperare, ed essere eventualmente utilizzato per il recupero a fini abitativi del sottotetto nel rispetto delle condizioni generali del presente articolo.

Ogni intervento dovrà essere attuato nel rispetto delle prescrizioni di cui agli ART.11.7 e riferirsi di norma alle specifiche soluzioni e alle cautele di cui all'ART. 15 - 1, a condizione che sia mantenuto un impianto planimetrico a cortina, ove prescritto dagli elaborati di PRG scala 1:1000, ed il carattere tipologico dell'edilizia rurale costituita da corpi semplici, lineari, a maglia regolare, con coperture a falde inclinate.

### ***Frazioni***

Nelle aree RA delle Frazioni, tutte non comprese negli ambiti di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, sono sempre consentiti - oltre agli interventi di tipo MO, MS, RR ed RS - la ristrutturazione REa e la ristrutturazione REb senza modifica della sagoma.

E' altresì sempre consentito il recupero delle **pertinenze rurali** al fine di realizzare servizi ed attrezzature accessorie alla residenza ed alle altre destinazioni ammesse; delle stesse è inoltre consentito il recupero a fini abitativi mediante intervento di ristrutturazione senza operare verifica della SUL a condizione che il fabbricato risulti già chiuso su tre lati con pareti in muratura almeno al piano terreno.

Al di fuori dell'ambito denominato "tessuto edilizio storico preservato", individuato sulla tavola 3 scala 1:2000, qualora sull'area in proprietà non siano presenti fabbricati e/o pertinenze da recuperare ai sensi della normativa precedente, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia (REb) anche con ampliamento (A) nei limiti del 20% della Volume esistente, calcolato ai sensi del Regolamento Edilizio vigente, a condizione che siano rispettati il Rapporto di Copertura (RC) pari a 35%, il numero di piani fuori terra massimo pari a 3 e l'altezza della costruzione (H) di mt 10,5. L'ampliamento dell'edificio abitativo principale - nel rispetto dei parametri suddetti - è comunque sempre ammesso al di fuori dell'ambito denominato "tessuto edilizio storico preservato", se finalizzato alla sopraelevazione per concorrere al recupero a fini abitativi del sottotetto, nel rispetto delle condizioni generali del presente articolo.

All'interno dell'ambito denominato "tessuto edilizio storico preservato", individuato sulla tavola 3 scala 1:2000, solo qualora sull'area in proprietà non siano presenti fabbricati e/o pertinenze da recuperare ai fini abitativi ai sensi della normativa precedente, è ammessa la sopraelevazione in sagoma della copertura per una misura massima di cm 100 al solo scopo di ottenere le altezze minime della LR 21/98.

Ogni intervento dovrà essere attuato nel rispetto delle prescrizioni di cui agli ART.11.7 e riferirsi di norma alle specifiche soluzioni e alle cautele di cui all'ART. 15 - 1, a condizione che sia mantenuto un impianto planimetrico a cortina possibilmente orientata in direzione est-ovest, ed il carattere tipologico dell'edilizia rurale costituita da corpi semplici, lineari, a maglia regolare, con coperture a falde inclinate.

---

## **ART.7.2 AREE RB - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

Le aree RB sono distinte in aree caratterizzate da un edificato di tipo intensivo con altezze di norma di tre o più piani denominate RB2 e in aree caratterizzate da un edificato di tipo estensivo con altezze di norma non superiori ai due piani denominate RB1.

Sono sempre consentiti mediante titolo abilitativo diretto gli interventi a carattere conservativo MS, RR, RS, REa, RC finalizzati al recupero dei volumi esistenti.

A tutte le aree RB già edificate è assegnato un indice fondiario pari a 1 mc/mq da rispettarsi per gli interventi di ristrutturazione (REb).

Sono comunque ammessi interventi di ampliamento (A) finalizzati al miglioramento igienico sanitario e funzionale secondo quanto di seguito stabilito:

Ampliamento di singola unità immobiliare esistente (non cumulabili) fino al 20% del Volume esistente, con un massimo di 50 mq di SUL; sono comunque sempre consentiti 25 mq di SUL, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici;

Ampliamento di interi immobili esistenti: con riferimento ad una SF unitaria gli immobili su di essa insistenti possono essere ampliati fino al 20% del Volume esistente, con un massimo di 100 mq di SUL; sono comunque sempre consentiti 25 mq di SUL con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario.

Nelle sole aree RB contigue ai nuclei RA nelle frazioni, in caso di esaurimento della capacità edificatoria ai sensi della normativa precedente, è consentito il recupero di **pertinenze rurali** a fini abitativi senza operare verifica della SUL, se detti manufatti risultano già chiusi su tre lati con pareti in muratura almeno al piano terreno.

Sono da intendersi per pertinenze rurali, i corpi di fabbrica di norma disposti a fronte di un edificio principale con caratteristiche residenziali e tradizionalmente adibiti a ricovero dei mezzi agricoli o stalla al piano terreno, e fienile a nudo tetto al piano primo.

### **Aree RBC**

All'interno delle aree RB, di norma sature, il PRG individua delle aree denominate RBC (residenziali di completamento con interventi di nuovo impianto) costituite da lotti interclusi e/o ancora liberi nel contesto edificato.

Sulle aree denominate RBC sono possibili nuove costruzioni, generalmente con intervento diretto, se dotati delle infrastrutture di urbanizzazione primaria e quando siano convenientemente risolvibili i problemi di accessibilità, degli spazi esterni per la circolazione e la sosta. In assenza di tali garanzie l'amministrazione comunale condiziona l'intervento ad una concessione convenzionata ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 al fine di definire la realizzazione delle infrastrutture necessarie, con riferimento anche alle indicazioni contenute nel tabulato.

Come richiamato al successivo ART.11.7 la monetizzazione degli standard a parcheggio e verde è espressamente vietata dal PRG nelle aree RBC.

L'indice di densità edilizia fondiaria (IF) per l'edificazione in tutte le aree RBC è sempre pari a 1 mc/mq.

Sulle aree RB1 e per i relativi RBC ivi compresi, sia in caso di interventi di ampliamento che per la nuova costruzione, sono da rispettare altresì i seguenti parametri:

---

Rapporto di Copertura (RC): pari a 30%

Altezza della Costruzione (H) fino a mt 7,5

Numero Piani fuori terra massimo 2

Sulle aree RB2 e per i relativi RBC ivi compresi, sia in caso di interventi di ampliamento che per la nuova costruzione, sono da rispettare altresì i seguenti parametri:

Rapporto di Copertura (RC): pari a 40%

Altezza della Costruzione (H) fino a mt 10,5

Numero Piani fuori terra massimo 3

- Nelle aree RB la compresenza di destinazioni compatibili con la residenza è ammessa nella misura massima del 35% della superficie utile lorda complessiva prevista; valori superiori fino ad un massimo del 50% sono consentiti negli edifici a due piani fuori terra, mentre usi diversi dalla residenza sono consentiti nella misura del 100% negli edifici ad un solo piano fuori terra.
- In caso di un cambio di destinazione d'uso deve sempre essere verificata la dotazione di servizi pubblici come prevista per i diversi usi dagli ART.11.7 e ART.12.6, è pertanto esclusa la monetizzazione.
- Tali funzioni sono:
  - p1 artigianato di servizio, 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.
  - c1 attività di commercio al dettaglio, pubblico esercizio e ristorazione, attività ricettive.
  - c3 attività direzionali, creditizie ed assicurative, attività professionali, attività dirette all'erogazione di servizi.
  - i servizi e le attività d'interesse pubblico se svolte dai privati ai sensi della legislazione vigente, subordinate a convenzionamento con la pubblica amministrazione ove previsto.

### **ART.7.3      AREE RC - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO**

Sono consentiti tutti gli interventi di nuova edificazione conformemente alle prescrizioni del Tabulato T1.

Negli ambiti appositamente evidenziati in cartografia, gli interventi di completamento e di nuovo impianto sono subordinati alla preventiva formazione di Piano Esecutivo.

Nelle aree **RC101, RC108, RC 109, RC204, RC404, RC406**, lo strumento esecutivo dovrà fedelmente rispettare il disegno di Piano Regolatore in ordine alla quantità e alla forma delle aree destinate ai servizi, agli spazi pubblici ed alla circolazione veicolare e pedonale.

Nelle aree la cui attuazione è disciplinata con Permesso di Costruire convenzionato ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77, dovranno essere rispettate le prescrizioni volte a definire la realizzazione delle infrastrutture necessarie, e riportate nel tabulato T1.

---

Come richiamato al successivo ART.11.7 la monetizzazione degli standard a parcheggio e verde è espressamente vietata nelle aree RC.

La compresenza di destinazioni compatibili con la residenza, ove previsto dal Tabulato T1, è ammessa nella misura massima del 35%.

#### **ART.7.4 AREE RI - AREE RESIDENZIALI IN AMBITI IMPROPRI**

Sono consentiti, conformemente alle prescrizioni del Tabulato T1, interventi di manutenzione, di conservazione, di ristrutturazione di tipo (REa) e (REb) con ampliamenti della consistenza edilizia in atto di entità commisurata alla necessità di adeguare gli immobili agli attuali standards abitativi, con esclusione di aumento delle unità residenziali esistenti.

#### **ART.7.5 AREE ES1 - AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO DEL SETTORE SECONDARIO**

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, di conservazione, di ristrutturazione di tipo (REa) e (REb), di ampliamento (A) e di completamento (C).

Tali interventi sono attuabili mediante conseguimento del titolo abilitativo e nel rispetto delle condizioni e dei limiti prescritti dal tabulato T2, e nel rispetto dell'articolo 20-bis disciplinante l'insediamento di attività "Seveso" e "sottosoglia" a rischio di incidente rilevante.

Nelle aree ES1 è ammesso l'insediamento di attività complementari, come definite ed ammesse al Tabulato T2, a condizione che non occupino una superficie utile lorda maggiore del 30% prevalente della Sul complessiva.

All'interno della capacità edificatoria ammessa è consentita la realizzazione di residenze di custodia e/o per addetti agli impianti nella misura massima del 25% della superficie coperta effettivamente adibita all'attività produttiva e nei limiti di n° 1 unità abitativa che, comprensiva delle parti accessorie, non potrà complessivamente superare la superficie utile lorda di mq 250.

Qualora la capacità edificatoria dell'area sia esaurita è comunque ammesso realizzare interventi strettamente finalizzati all'adeguamento delle strutture esistenti a seguito di intervenuti disposti normativi in tema di sicurezza ed igiene.

#### **ART.7.6 AREE ES2 - AREE PRODUTTIVE MISTE O DI TRASFORMAZIONE**

Sugli edifici esistenti sono ammessi, mediante semplice conseguimento di idoneo titolo abilitativo diretto, tutti gli interventi sino al risanamento conservativo (RS) e di adeguamento alle norme di sicurezza.

Interventi eccedenti i limiti consentiti con intervento diretto saranno ammessi previa formazione di strumento esecutivo il quale dovrà essere esteso all'intera superficie definita dal perimetro riportato nella cartografia di piano.

Nell'ambito dello strumento esecutivo gli interventi, ammessi in conformità delle prescrizioni definite nel tabulato T2 e con le condizioni definite dall'Art. 12, potranno mantenere la densità fondiaria in atto all'adozione del piano; sono altresì ammesse variazioni delle destinazioni d'uso nella misura massima del 50% della superficie coperta adibita all'attività produttiva principale a favore delle specifiche attività produttive richiamate nel tabulato T2 e del 30% del volume esistente per la realizzazione di unità residenziali.

---

Nella sola area della Ex Manifattura (ES2/40; ES2/44) i suddetti limiti percentuali alla modifica degli usi in atto sono derogabili; la trasformazione, mediante SUE e sempre mantenendo la densità fondiaria in atto all'adozione del piano, potrà pertanto portare in tutto o in parte alla modifica della vocazione produttiva dell'area verso un suo prevalente uso terziario con possibile presenza di residenziale. Il mix funzionale terziario/residenza dovrà garantire la presenza minima di una delle destinazioni nella misura del 25% .

È inoltre consentita la realizzazione di residenze di custodia nei limiti di cui all'ART.7.5, da attuarsi con intervento diretto se compresa entro la volumetria esistente.

Le attività presenti e previste devono in ogni caso rispettare il D.Lgs 152/2006 e l'articolo 20-bis delle presenti norme disciplinante l'insediamento di attività "Seveso" e "sottosoglia" a rischio di incidente rilevante.

#### **ART.7.7 AREE ES3 - AREE PRODUTTIVE PER INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO DEL SETTORE SECONDARIO**

Sulle aree ES3 è consentita la realizzazione di nuovi impianti funzionali alle attività ammesse nonché alla conduzione di attività complementari o a servizio delle attività principali, a condizione che non occupino una superficie maggiore al 20% di quella impegnata dalle attività prevalenti.

Quanto sopra è condizionato alla formazione di un Piano esecutivo, che dovrà rispettare i parametri recati dal Tabulato T2 ed assicurare le dotazioni di servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 comma 1.2 e conseguire organiche soluzioni di accessibilità e parcheggi.

È inoltre consentita la realizzazione di residenze di custodia nei limiti di cui all'ART.7.5.

Le attività presenti e previste devono in ogni caso rispettare il D.Lgs 152/2006 e l'articolo 20-bis delle presenti norme disciplinante l'insediamento di attività "Seveso" e "sottosoglia" a rischio di incidente rilevante.

#### **ART.7.8 AREE ES4 - AREE PRODUTTIVE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE DEL SETTORE SECONDARIO**

Nelle aree interessate da attività estrattive sono ammesse oltre ad interventi di carattere manutentivo degli impianti e delle strutture edilizie esistenti, la costruzione di strutture in misura limitata alle necessità di esercizio ed al servizio degli operatori, sempre che le stesse rientrino nei disposti del PAI, che abbiano carattere temporaneo e che sia ripristinato lo stato originario dei luoghi alla cessazione dell'attività estrattiva.

L'esercizio dell'attività estrattiva è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore.

#### **ART.7.9 AREE ET - AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE TERZIARIO**

Sugli edifici esistenti, in cui sono presenti attività commerciali e direzionali compatibili con le destinazioni previste dal Piano, sono consentiti in deroga ai parametri urbanistici fissati dalle norme, oltre agli interventi di manutenzione, conservazione, ristrutturazione di tipo (REa) anche interventi di ristrutturazione di tipo (REb) con ampliamenti fino al 20% della superficie utile lorda di pavimento preesistente fino ad un massimo di mq 100, a condizione che l'intervento sia funzionale alla riorganizzazione aziendale in esercizio alla data di adozione del Piano e che sia garantito il soddisfacimento della dotazione delle aree di servizio ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 o, se maggiore, ai sensi del D.Lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n° 563-13414 art.23.

---

Ampliamenti di maggior entità, completamenti ed interventi di nuovo impianto sono consentiti nel rispetto dei parametri recati dal Tabulato T2 e dal successivo ART.12.6.

In specifico per l'area ET11 nel Tabulato T2 trova posto una scheda d'area specifica per l'intero ambito assoggettato a SUE che ne detta le particolari condizioni attuative unitamente alle indicazioni progettuali specifiche disciplinate all'Art. 14.

Interventi assoggettati alla formazione di Piani Esecutivi Convenzionati, prescritti o di libera iniziativa, dovranno essere estesi all'intera area normativa.

La compresenza di altre destinazioni compatibili, qualora previste dal Tabulato T2 non potrà superare il 25% della superficie utile lorda di pavimento delle consistenze destinate alle attività direzionali e commerciali.

Ferma restando la normativa urbanistica di zona, l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio avverrà secondo i criteri e la disciplina di cui al successivo CAPO VI "Disciplina degli insediamenti commerciali" e dell'allegata Tavola 1.b alle presenti Norme (tabella di compatibilità) nonché in conformità alle previsioni delle zone di insediamento commerciale individuate nella Tavola n. 1.b per l'assetto commerciale in scala 1:10.000.

Ai fini delle presenti norme, in recepimento della normativa Regionale vigente, gli esercizi commerciali si articolano in esercizi commerciali di vicinato, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita, queste ultime non disciplinate dal PRG.

Per le attività commerciali non soggette all'applicazione del D.lgs. 31.03.1998 n. 114, quali, distributori di carburante per autotrazione, il Piano definisce al successivo ART.17.3 specifiche prescrizioni in ordine alla consistenza edilizia ammessa ed alle attività consentite.

Le attività presenti e previste devono in ogni caso rispettare il D.Lgs 152/2006 e l'articolo 20-bis delle presenti norme disciplinante l'insediamento di attività "Seveso" e "sottosoglia" a rischio di incidente rilevante.

#### **ART.7.10 AREE EP1 - AREE PRODUTTIVE PER COLTURE PREGIATE DEL SETTORE PRIMARIO**

Le aree EP1 sono destinate ad attività agricole per colture pregiate, quali ad esempio: viticoltura, frutticoltura, orticoltura.

Sui fondi destinati all'attività agricola sono ammessi interventi di manutenzione per la conservazione dei fabbricati e dei manufatti esistenti.

Nuovi interventi funzionali alla conduzione dei fondi sono ammessi qualora siano destinati alla funzione di ricovero attrezzi, non superino la superficie coperta di mq 12, l'altezza misurata al colmo non sia maggiore di mt 4.00 e che siano realizzati facendo uso esclusivo dei materiali impiegati nell'edilizia tradizionale quali muratura di laterizio intonacato con malta di calce, o muratura di paramano artigianale lavorato a vista e tetto con orditura in legno e manto di copertura in coppi.

Sulle restanti preesistenze sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione di tipo REa ed REb senza apportare alcun incremento volumetrico.

Le distanze tra fabbricati e fondi confinanti sono regolate dal Codice Civile.

Ogni altro intervento edilizio ricadente sulle aree EP1 è subordinato al rispetto dell'art. 25 della LR. 56/77 e delle prescrizioni di cui all'ART. 15 - delle presenti norme.

---

## ART.7.11 AREE EP2 - AREE PRODUTTIVE PER COLTURE ESTENSIVE DEL SETTORE PRIMARIO

Sulle aree EP2 destinate alla coltivazione di erbacee stabili e di seminativi e alle colture legnose specializzate, a tutti coloro che esercitano l'attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, così come definito all'art. 12 della legge 9 maggio 1975 n. 153, è data facoltà di costruire o installare strutture, infrastrutture e attrezzature per la produzione, la lavorazione, la conservazione, nonché la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, nel rispetto delle norme vigenti, fatte salve le limitazioni di cui all'ART.15.2 (La piana agricola d'interesse paesistico ambientale).

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione previsti dal Piano e di ristrutturazione edilizia di tipo REa e di tipo REb senza apportare incrementi volumetrici.

Interventi di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione sono consentiti in rapporto alla quantità di terreno coltivato, 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
- rapporto di copertura sul lotto di pertinenza di 0,5 mq/mq pari al 50%
- altezza del corpo di fabbrica mt 6.00 (ad eccezione degli impianti tecnologici per i quali sono ammesse altezze superiori).

Al fine di mantenere i caratteri tipologici dell'edilizia rurale tradizionale i fabbricati di nuova costruzione, nonché le ristrutturazioni di tipo REb e gli ampliamenti ammessi nel rispetto delle norme, dovranno essere realizzati con coperture a falde inclinate con pendenze minima del 20%, tamponamenti esterni rifiniti con intonacato o materiali lisci simili, finestre di taglio tradizionale e, se realizzati con struttura prefabbricata, gli elementi portanti non dovranno essere lasciati in vista.

Gli interventi di cui ai due comma precedenti, qualora siano inseriti in un piano di recupero edilizio e di adeguamento funzionale esteso a tutte le eventuali consistenze agricole in proprietà, sono consentiti anche a coloro che non esercitano attività agricola a titolo principale a condizione che gli stessi siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a - Atto di costituzione di azienda agricola regolarmente iscritta alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura.
- b - Sussistenza e rispetto degli impegni previsti dal comma 7 dell'art. 25 della L.R. 56/77.

Nelle aree EP2 è consentita la nuova edificazione di impianti di stallaggio, vasche di raccolta temporanea delle deiezioni animali ed abitazioni subordinata al rispetto della reciproca distanza minima di mt 25.

Distanze inferiori potranno essere consentite previo parere del responsabile del Servizio di Igiene Pubblica che accerterà, in ragione del tipo dell'impianto di stabulazione e del numero dei capi, lo stato di compatibilità dello stesso con gli insediamenti abitativi circostanti.

La nuova edificazione e l'ampliamento degli impianti di stallaggio esistenti è ammessa nei limiti di un R.C. pari a 30% dell'area fondiaria di pertinenza, con strutture aventi altezza massima mt 4,50.

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

---

Sugli edifici esistenti adibiti a residenza, in coerenza con il comma 14 dell'art. 25 della Lur, sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione e di ristrutturazione di tipo REa ed REb, ampliamenti (A) finalizzati ad apportare migliorie igienico-funzionali dell'unità abitativa nella misura massima del 20% del volume esistente adibito a residenza e comunque entro il limite di mq 25 di SC e di 150 mc totali, e comunque sempre nel rispetto del limite massimo di 1500 mc destinati alla residenza fissato dal comma 12 dell'art. 25 della Lur.

E' 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 cambiamento di destinazione d'uso di edifici rurali (nei casi previsti dal decimo comma dello stesso articolo di Legge) per destinazioni di tipo abitativo (r1, r2, r3, p1) e per attività agrituristiche (a3), nonché artigianali e di servizio (p2), nel limite del 20% della superficie utile lorda complessiva di questa, a condizione che:

- il recupero o il cambiamento d'uso non comporti interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo (REa), senza altri aumenti o modificazioni volumetriche, né modificazioni del sistema delle strade d'accesso e delle opere di sistemazione del terreno;
- il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione con il Comune o atto d'obbligo unilaterale, al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 28.1.1977 n.10, alla dotazione e/o al completamento a proprie spese delle opere d'urbanizzazione primaria carenti ed alla manutenzione e alla coltivazione delle aree agricole pertinenti la proprietà.

Per l'esercizio di attività agrituristiche possono essere utilizzati locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

Per il riutilizzo della consistenza edilizia a favore di attività agrituristiche sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione anche con ampliamenti strettamente finalizzati ad adeguamenti igienico sanitari entro il limite del 10% del volume esistente destinato all'attività fino ad un massimo di mc 150.

#### **ART.7.12 AREE EP3 - AREE PRODUTTIVE PER L'ALLEVAMENTO ANIMALE IN FORMA INTENSIVA**

Nelle aree EP3 è consentita la nuova edificazione o l'ampliamento di impianti per attività zootecniche con caratteristiche di produzione intensiva, stalle e spazi chiusi destinati al ricovero ed all'allevamento di animali ed attrezzate con impianti e vasche di raccolta temporanea delle deiezioni animali, sulla base di un piano aziendale o interaziendale di sviluppo approvato dal Consiglio Comunale.

Detti impianti dovranno osservare distanze non inferiori a mt 50 dalle abitazioni degli addetti, a mt 150 dalle abitazioni di terzi, ed a mt 200 dalle aree urbanizzate e urbanizzande definite dal PRG.

La nuova edificazione e l'ampliamento degli impianti esistenti è ammessa nei limiti del 30% dell'area fondiaria di pertinenza e con strutture aventi altezza massima mt 4,50.

---

### **ART.7.13 AREE SL ED AREE SG - AREE PER INFRASTRUTTURE, IMPIANTI, E SERVIZI DI INTERESSE LOCALE E GENERALE**

Sono destinate ad ospitare le attrezzature ed i servizi d'interesse locale e generale secondo le specificazioni indicate nella cartografia di Piano e/o nel Tabulato:

- aree per l'istruzione
- aree per attrezzature d'interesse comune
- aree per il gioco, lo sport e per spazi pubblici destinati a parco
- aree destinate a parcheggio pubblico
- aree destinata alla viabilità

Nelle aree normative SL ed SG, 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 PRG tra le aree 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.

Tutte le aree s destinate a servizi di tipo s1 ed s2, 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 standards tecnici adottati dalla Regione Piemonte.

Nelle aree destinate a Parco sono consentiti l'esercizio delle attività agricole e forestali e gli interventi necessari per il mantenimento della vegetazione.

### **ART.7.14 AREE SP - SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO**

Nelle aree normative destinate a servizi privati sono ammessi interventi volti al mantenimento, all'adeguamento e al miglioramento tecnico funzionale delle attività in atto.

## **ART. 8 - DEROGHE**

Nel caso di 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 e dell'art 3 della Legge 21/12/1955 n.1357, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta Regionale, può derogare alle prescrizioni del PRG con la sola eccezione delle distanze da confini e da fabbricati e del rapporto di copertura, il quale non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria.

Qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata il rilascio della concessione 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. 9 - CONDIZIONI GENERALI D'INTERVENTO EDILIZIO**

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 costruzioni precarie e di ogni altro manufatto ed elemento la cui presenza costituisca incompatibilità ai fini del rispetto delle presenti Norme.

Per tutte le previsioni urbanistiche di cui non sono fornite le schede monografiche di analisi, occorrerà, oltre a quanto previsto dalle presenti norme:

- attenersi alle indicazioni contenute nelle schede monografiche dei singoli azionamenti che contengono indicazioni tecniche e geologiche specifiche per ogni area;
- che ad ogni nuova costruzione, la relazione geologico-tecnica relativa contenga indicazioni precise circa la profondità e le escursioni della falda freatica, monitorata per un periodo sufficientemente lungo, al fine di valutare le eventuali interferenze con le costruzioni in progetto.

Il Piano, nel recepire la Circolare del Presidente Regionale n° 7 Lap del 6/5/1996, individua nella Carta di Sintesi la suddivisione del territorio in porzioni a cui corrispondono le classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica come di seguito riportato:

### **CLASSE I**

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del DM 14/01/2008.

### **CLASSE II**

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere ovviate a livello di norme di attuazione ispirate al DM 14/01/2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

### **CLASSE III**

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla 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 inadatte a nuovi insediamenti.

---

### **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. A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

### **CLASSE III b3**

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. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Sono da escludere nuove unità abitative e completamenti.

### **CLASSE III b4**

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. Anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico. Sono da escludere nuove unità abitative e completamenti.

### **CLASSE III c**

Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente rispetto al quale dovranno essere adottati provvedimenti di cui alla legge 9/7/1908 n.445.

## **ART. 10 - PROCEDURE SPECIALI**

**ART. 10.1** In ordine a norme specifiche derivanti da regolamenti di settore, le stesse hanno valore prescrittivo ed integrativo delle determinazioni del PRG.

Si richiamano in particolare 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 in genere;
- ai locali di pubblico spettacolo ed impianti sportivi;
- alle attività;
- alla tutela dei valori storico artistico ed ambientale.

In particolare si richiama l'obbligo di sottoporre al parere della Commissione competente i progetti di interventi compresi nell'area normativa RA, nel rispetto delle procedure previste dall'art.24 della legge regionale urbanistica, assoggettati alla formazione di strumenti esecutivi, ed alle soprintendenze competenti, i progetti di interventi ricadenti in aree o relativi ad edifici d'interesse storico artistico ed ambientale, individuabili nelle tavole di piano in scala 1:1000 e vincolati ai sensi del DL 29.10.1999 n.490.

Per i vincoli di salvaguardia idrogeologica si rimanda all'ART. 19 - "Difesa del suolo e salvaguardia idrogeologica".

---

## **ART. 10.2 – Utilizzo del Volume Residuale di Piano**

1. A seguito delle rilocalizzazioni e ridistribuzioni di capacità edificatoria effettuate con la Variante parziale n°1 al PRG, residuano, in quanto non specificamente assegnati ad alcuna area, 2.220 mc di volumetria a destinazione residenziale.

2. Le potenzialità edificatorie e di uso del suolo di cui al comma 1 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; la volumetria residenziale può essere inoltre attribuita a titolo di premialità per incentivare il conseguimento di elevate prestazioni energetiche e standard ambientali degli edifici, secondo i disposti di apposito atto deliberativo comunale e secondo le modalità definite nel successivo comma.

L'utilizzo della premialità deve essere conseguito attraverso l'adozione delle seguenti misure e la deliberazione di cui sopra deve in particolare riferirsi ai seguenti aspetti :

- *Efficientamento energetico con dimostrazione di salto di classe energetica;*
- *Ricorso a tecniche di edilizia sostenibile;*
- *Impiego di sistemi innovativi di riutilizzo delle acque meteoriche (es. effettuazione della raccolta separata delle acque pluviali provenienti dalle coperture di fabbricati per permettere il riuso delle stesse ed allo stesso tempo una laminazione degli eventi piovosi più intensi);*
- *Riduzione dell'impermeabilizzazione delle superfici scolanti prevedendo pavimentazioni permeabili.*

3. A seguito del parere tecnico rilasciato dal servizio comunale edilizia privata sui progetti allegati alle istanze abilitative, la Giunta Comunale, con propria deliberazione, può autorizzare l'assegnazione delle premialità volumetriche, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a. *il volume edificabile di cui al comma 1, è una quantità massima complessiva, utilizzabile fino a esaurimento;*
- b. *a seguito di ogni titolo abilitativo il Comune deve annotare in un apposito registro la progressiva riduzione del volume disponibile;*
- c. *la precedenza nella possibilità di utilizzo del volume è determinata dalla data di presentazione delle istanze edificatorie;*
- d. *la densificazione insediativa premiale è ammessa in tutte le aree residenziali, ad esclusione delle aree RA (art.7.1 NTA) in misura non superiore al 20% del Volume realizzabile attraverso gli indici di zona o del Volume esistente al momento dell'istanza in aggiunta agli eventuali incrementi già amessi dal PRG, senza incremento del numero dei piani del fabbricato al quale la premialità venga assegnata.*

---

e. la realizzazione di nuove unità abitative è subordinata alla preventiva verifica circa l'idoneità delle opere di urbanizzazione che, ove carenti, dovranno essere adeguate;

f. l'utilizzo del volume di cui al comma 1 comporta la corresponsione dei contributi straordinari di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/2001 solo qualora il volume venga assegnato nell'ambito di varianti parziali, mentre è esente da contributo straordinario in caso di assegnazione a titolo premiale.

## **ART. 11 - NORME E PARAMETRI PER INTERVENTI NELLE AREE RESIDENZIALI**

### **ART.11.1 ACCESSO ALLA RESIDENZA**

Ogni intervento che dia luogo ad una nuova abitazione dovrà essere accessibile a mezzo di strada con caratteristiche geometriche adeguate al traffico previsto (sia veicolare che pedonale).

Al fine di consentire 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 mt 5.00 rispetto il confine stradale. Qualora l'arretramento sia impedito da preesistenze o lo spazio di manovra interno alla proprietà risulti sensibilmente limitato è consentita l'installazione di cancelli a movimento telecomandato posti in allineamento alla recinzione.

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 mt 3,00 nel caso di un unico senso di marcia e mt 4,50 nel caso di doppio senso di marcia.

Le strade private da realizzare a servizio di residenze plurifamiliari con un numero di unità abitative compreso fra cinque e dodici, devono avere una carreggiata della larghezza minima di mt 3,50 nel caso di un unico senso di marcia e mt 5,00 nel caso di doppio senso di marcia e avere raggio di curvatura, misurato nella mezzera della carreggiata, non inferiore a mt 6,00; inoltre devono essere dotate di almeno un marciapiede laterale della larghezza minima di mt 1,50 e, se cieche, possedere un adeguato spazio di manovra per l'inversione degli automezzi.

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.

E' 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.

Al proprietario o al concessionario di un tratto di strada privata è fatto obbligo raccogliere le acque meteoriche e smaltirle a norma di legge.

In ogni intervento la progettazione di spazi, percorsi ed accessi, dovrà rispondere a criteri di conformità al regolamento di attuazione della Legge 13 del 9 gennaio 1989.

---

Le rampe carrabili non dovranno avere pendenze maggiori del 18% e qualora siano realizzate nell'ambito di nuovi interventi dovranno essere dotate, in corrispondenza dell'accesso su strada, di un piano orizzontale di sbarco della lunghezza minima di mt 5,00.

#### **ART.11.2 DISTANZE DAI CONFINI**

Negli 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 costruzioni e proprietà confinanti è stabilita in mt 5,00.

Fanno eccezione, oltre agli interventi contestuali posti in aderenza, gli interventi di ampliamento in sopraelevazione di costruzioni poste a distanze inferiori ai minimi sopra stabiliti, per i quali l'intervento é ammesso a condizione che non vengano ridotte le distanze in atto e previo consenso del confinante.

Nei nuovi interventi, qualora l'altezza del fabbricato sia maggiore di mt 10,00, la distanza dal confine dovrà essere pari ad  $\frac{1}{2}$  l'altezza prevista.

Distanze inferiori ai minimi stabiliti potranno essere ammesse previa istituzione di reciproche servitù regolarmente trascritte. Si richiamano comunque i disposti del D.M. 1444/68.

#### **ART.11.3 CONFRONTANZE TRA FABBRICATI**

In tutti gli interventi ove sia prevista l'edificazione, le distanze minime tra pareti di edifici antistanti sono stabilite in mt 10,00.

Nelle aree RA, in carenza di strumenti esecutivi, gli interventi consentiti non potranno ridurre le distanze in atto fra edifici qualora le stesse siano inferiori a mt 10,00; nel computo non si dovrà tener conto di costruzioni aggiuntive d'epoca recente prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nelle aree di tipo RC la distanza minima tra pareti di edifici antistanti, di cui anche una sola sia finestrata, che si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt 12,00, non potrà inoltre essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

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 accessorio potrà essere ridotto a mt 5,00.

#### **ART.11.4 DIMENSIONI DEI LOCALI PER ABITAZIONE PERMANENTE**

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.

Sono considerate unità immobiliari quelle unità ambientali (monolocali) costituite da 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.

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

I locali non possono avere lati di misura inferiore a mt 2,00 con la sola eccezione dei locali accessori, bagni e cucine;

---

Le camere letto devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.

#### **ART.11.5 REQUISITI DEI LOCALI AGIBILI ED ABITABILI**

I locali **abitabili** debbono avere altezza interna utile non inferiore a mt 2,70, riducibile a mt 2,40 nei locali accessori (bagni, locali cottura, verande, tavernette) e di servizio (corridoi, disimpegni in genere, lavanderie e i ripostigli).

Nel caso di solai con strutture a vista l'altezza è misurata all'intradosso dell'orditura di sostegno senza tener conto delle strutture principali; in nessun punto l'altezza dei locali abitabili potrà essere inferiore a mt 1,60 ed a mt 1,40 nei vani accessori e di servizio.

Nei locali di sottotetti di edifici esistenti, recuperabili ad uso abitativo secondo i disposti di cui alla L.R. 21/98 e pertanto in assenza di interventi volti a modificare le altezze di colmo e le linee di pendenza delle falde, l'altezza media interna nei locali abitabili non potrà essere inferiore ad un valore di mt 2,40, riducibili a mt 2,20 negli spazi destinati a funzioni di accessorio e di servizio.

Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5% a seconda del tipo di volta.

Locali con soffitto piano a due o più livelli dovranno avere altezza media, (rapportata alla superficie complessiva), superiore o uguale a mt 2,70, riducibile a mt 2,40 per i vani accessori. La porzione di locale ad altezza ridotta non dovrà comunque estendersi oltre il 40% della superficie complessiva, ed in nessun punto l'altezza potrà essere inferiore mt 2,20.

Nei locali di edifici ricadenti nelle aree RA qualora non rispondano ai requisiti minimi richiesti, in considerazione della particolare tipologia costruttiva è ammessa la prosecuzione dell'utilizzo dei locali e l'eventuale cambio di destinazione in conformità alle prescrizioni del Piano, a condizione che gli stessi siano dotati di sistemi ausiliari di ventilazione e gli interventi a carattere manutentivo necessari non riducano l'altezza in atto.

La realizzazione di soppalchi a balconata aperta è consentita qualora siano rispettati i seguenti requisiti:

- la proiezione del soppalco non copra più dei 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato
- l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 mt;
- l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 mt.
- 

Si considerano locali sottotetto **agibili**, e pertanto compresi nel calcolo della Sul, gli spazi compresi entro l'ultimo orizzontamento piano e la copertura che verifichino almeno due delle seguenti caratteristiche:

- imposta della falda maggiore di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio (misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata) in cui si formi uno spazio con una altezza interna utile eccedente mt 2,00 che sia almeno 9 mq o che abbia una larghezza di manica di almeno 2 mt;

- 
- accessibilità mediante una scala a norma di legge;
  - superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento; è comunque concessa un'apertura a tetto per scopi manutentivi nel limite di mq 1.

#### **ART.11.6 ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE DEI LOCALI ABITABILI**

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. Nei servizi igienici, se aerati naturalmente, in ogni caso la superficie non deve essere inferiore a mq 0,60; in assenza di aperture dirette è fatto obbligo l'impiego di sistemi fissi di ventilazione forzata con capacità di ricambio pari a 6 (sei) volumi/ora.

#### **ART.11.7 DOTAZIONE DI AREE A VERDE ED A PARCHEGGIO PER AREE RESIDENZIALI**

In tutti gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione e trasformazione con incremento della volumetria in atto o variazione di destinazioni d'uso, l'ammissibilità degli stessi è condizionata alla dotazione di attrezzature di servizio.

In specifico all'interno della superficie fondiaria di pertinenza nelle aree residenziali di nuovo impianto RC e di completamento RBC dovranno individuarsi:

- **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 mt 4.00;
- **superfici permeabili** nella misura minima del 50% della superficie di pertinenza, nella quale le pavimentazioni potranno essere consentite esclusivamente se realizzate con l'impiego di materiali permeabili e di soluzioni atte a favorire lo smaltimento in forma estesa, diretta e naturale delle acque meteoriche;
- **superfici a parcheggio privato** nella misura di almeno 1 mq. ogni 10 mc. di volume destinato alla residenza.

Per quelle aree ove la disciplina, il tabulato e le schede prevedano la cessione o l'asservimento all'uso pubblico, e la realizzazione di nuovo verde ambientale o di arredo a scopo mitigativo, la scelta delle specie da mettere a dimora dovrà essere corredata da un'analisi dei seguenti elementi: profondità del suolo fertile; umidità naturale del suolo in funzione dell'escursione della falda e della pedologia; esposizione e ventosità; distanza dagli edifici e parcheggi per relative interferenze; sicurezza stradale. Per la mitigazione ambientale e per il mantenimento della biodiversità è da escludersi l'impiego di specie arboree ornamentali alloctone e si richiede la presenza di una componente arbustiva.

Negli interventi di nuovo impianto all'interno della superficie fondiaria, oltre alla disponibilità di aree a parcheggio nella misura prescritta, dovranno essere garantite superfici per la sosta veicolare, all'esterno dell'eventuale recinzione, 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 mt 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.

---

E' fatto assoluto divieto di realizzare autorimesse interrate o anche solo parzialmente interrate nelle aree individuate dal PRG come aree soggette a esondazioni o ristagni d'acqua.

Nelle aree residenziali RA ed RB, 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.

Nel caso di interventi ricadenti in aree RA 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, previa monetizzazione dell'area mancante con il riconoscimento alla Amministrazione Comunale di un controvalore comparabile, precedentemente definito con deliberazione della Giunta Comunale.

La monetizzazione degli standard a parcheggio e verde è espressamente vietata dal PRG nelle aree RC ed RBC.

Nelle aree RA esterne alla perimetrazione definita ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 punto 1 e nelle aree RB, in carenza di superfici destinate alla sosta veicolare, qualora sia dimostrata l'impossibilità di rispettare le distanze prescritte, è consentito in deroga all'ART.17.1, ma limitatamente alle sole strade di tipo E ed F (E strada urbana di quartiere, F strada locale), l'edificazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa a distanza non inferiore a mt 2,00 dal sedime stradale. In tali casi dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti per garantire le necessarie condizioni di sicurezza ed evitare riduzioni della funzionalità della strada.

Ove il Piano o gli strumenti esecutivi prevedano la conservazione di giardini e parchi privati, salvo restando quanto meglio precisato dall'ART. 15 - , sono ammessi soltanto interventi volti al miglioramento dell'assetto idrogeologico e della vegetazione, senza modificazioni dei caratteri e della configurazione delle masse arboree esistenti.

#### **ART.11.8 RIPORTI E REINTERRI**

In tutti gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione e trasformazione, è consentito di sistemare l'area di pertinenza della costruzione con riporti di terreno che definiscano una pendenza mai superiore al 20% e un riporto mai superiore a cm 100 dal terreno naturale rilevato nello stesso punto prima della costruzione.

### **ART. 12 - NORME E PARAMETRI PER INTERVENTI NELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, DIREZIONALI E COMMERCIALI**

#### **ART.12.1 ACCESSO ALLE AREE PRODUTTIVE**

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.

Al fine di consentire 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 mt 5.00 rispetto il confine stradale.

---

Qualora l'arretramento sia impedito da preesistenze o lo spazio di manovra interno alla proprietà risulti sensibilmente limitato è consentita l'installazione di cancelli a movimento telecomandato posti in allineamento alla recinzione.

Le strade private da realizzarsi a servizio delle attività produttive dovranno avere una larghezza minima di mt 4,50 nel caso di un unico senso di marcia e mt 7,50 nel caso di doppio senso di marcia; se cieche, dovranno possedere un adeguato spazio di manovra per l'inversione degli automezzi.

#### **ART.12.2 DISTANZE DAI CONFINI**

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 e proprietà confinanti è stabilita in mt 5,00.

Nei nuovi interventi, qualora l'altezza del fabbricato sia maggiore di mt 10,00 la distanza dal confine dovrà essere pari ad  $\frac{1}{2}$  l'altezza prevista.

Fanno eccezione gli interventi di ampliamento in sopraelevazione di preesistenze o di nuovi interventi contestuali, nei confronti dei quali le distanze dai confini potranno essere definite dalle norme del Codice Civile e potranno essere ridotte previa istituzione di reciproche servitù regolarmente trascritte.

#### **ART.12.3 CONFRONTANZE TRA FABBRICATI**

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 di edifici antistanti sono così stabilite:

- nelle aree **ES1, ES2, ES3, EP1 ed EP2** fermo restando il limite minimo di mt 10,00, la distanza minima tra fabbricati sarà determinata dalla media delle altezze delle pareti che si fronteggiano; tale distanza si applica anche nei confronti di edifici preesistenti in aree omogenee limitrofe;
- nelle aree **ET** valgono i valori e le prescrizioni stabilite per le aree residenziali.

#### **ART.12.4 ALTEZZE DEI LOCALI PER ATTIVITÀ**

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

- locali destinati a studi professionali, uffici amministrativi ed assimilati mt 2,70;
- locali per attività commerciali ed artigianato di servizio, esercizi pubblici, locali per la ristorazione ed assimilati mt 3,00 riducibili a mt 2,70 nel caso di edifici preesistenti;
- locali per attività artigianali ed industriali mt 3,00;
- in ogni caso negli edifici di nuovo impianto le altezze dei locali accessori e di quelli destinati a servizio igienico non potranno essere inferiori a mt 2,40

#### **ART.12.5 ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE DEI LOCALI PER ATTIVITÀ**

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.

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 pari a 6 (sei) volumi/ora.

#### **ART.12.6 DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

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 una adeguata dotazione delle attrezzature di servizio.

La dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, così come disciplinata dall'art 21 della L.R. 56/77, è stabilita nelle seguenti quantità minime:

- 10% della superficie fondiaria per interventi del settore secondario ricadenti in aree di riordino e di completamento;
- 20% della superficie territoriale per gli interventi del settore secondario di nuova costruzione nelle aree di espansione;
- 80% della superficie lorda di pavimento per interventi del settore terziario in aree ad edificazione consolidata ed in aree di riordino e di completamento;
- 100% della superficie lorda di pavimento per interventi del settore terziario nelle aree di nuova costruzione.

L'assoggettamento ad uso pubblico di dette aree, nelle proporzioni sopra definite, è disciplinato da apposita convenzione deliberata dall'Amministrazione Comunale.

Le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione gratuita, non possono superare il 50% della dotazione prevista, devono essere esterne alla recinzione del lotto e non sono utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria.

Alla dotazione minima di aree per attrezzature di servizio, definite al precedente comma 2, 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:

- **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;
- **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;
- attività ricettive ed impianti destinati al tempo libero, allo spettacolo ed allo sport: un posto auto ogni 3 presenze autorizzate

L'esercizio delle attività è vincolato al completamento delle attrezzature, al funzionamento dei servizi ed alla sistemazione delle aree.

Ogni posteggio dovrà avere una superficie minima di mq 12,00 ed una larghezza non inferiore a mt 2,40, inoltre, qualora sia posto con il lato minore in adiacenza alla viabilità pubblica, la profondità dello stallo non potrà essere inferiore a mt 7,50.

---

All'interno di ogni area in concomitanza di interventi di nuovo impianto e di completamento dovranno essere individuati spazi verdi alberati in misura non inferiore al 20% della superficie coperta, con un minimo pari al 10% della superficie fondiaria.

Per quelle aree ove la disciplina, il tabulato e le schede prevedano la cessione o l'asservimento all'uso pubblico, e la realizzazione di nuovo verde ambientale o di arredo a scopo mitigativo, la scelta delle specie da mettere a dimora dovrà essere corredata da un'analisi dei seguenti elementi: profondità del suolo fertile; umidità naturale del suolo in funzione dell'escursione della falda e della pedologia; esposizione e ventosità; distanza dagli edifici e parcheggi per relative interferenze; sicurezza stradale. Per la mitigazione ambientale e per il mantenimento della biodiversità è da escludersi l'impiego di specie arboree ornamentali alloctone e si richiede la presenza di una componente arbustiva.

## **ART. 13 - PRESCRIZIONI GENERALI**

**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.

**I depositi di materiali a cielo libero**, sempre che non siano inquinanti e non rechino pregiudizio alla pubblica incolumità ed in quantità strettamente necessaria all'attività esercitata, sono consentiti all'interno di spazi circoscritti opportunamente mascherati con siepi, ed ammessi esclusivamente in compresenza di attività produttive autorizzate.

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

**L'aspetto dei bassi fabbricati e dei volumi tecnici**, anche se realizzati in corpo a sé 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.

**Le recinzioni prospicienti strade e spazi di pubblico interesse**, ad eccezione di quelle ricadenti negli ambiti cui al punto 1 dell'Art 15, per i quali sono state riservate apposite prescrizioni, sono consentite esclusivamente se di altezza non superiore a mt 2,00 e realizzate con manufatti che consentano di ottenere soluzioni a giorno da installarsi su zoccolo in muratura avente altezza non superiore a mt 0,75 da spazi pubblici o ad uso pubblico.

**La recinzione in aree agricole inedificate** a tutela di colture pregiate e di allevamenti zootecnici è ammessa esclusivamente mediante palizzata di legno infissa al suolo e/o rete metallica.

Quando dette aree risultano essere pertinenziali alla residenza o a edifici compatibili con la destinazione d'uso propria dell'area, è ammessa la recinzione con zoccolo in muratura di altezza non superiore a mt 0,75 e rete metallica superiore per un'altezza massima totale non superiore a mt 2,00.

Nel caso di recinzioni di aree pertinenziali alla residenza è altresì ammessa la realizzazione con tipologie e materiali in sintonia a quanto esistente e/o consoni alla destinazione residenziale.

---

**I muri di sostegno e di contenimento** del terreno, fatta eccezione per quelli di contenimento conseguenti alla realizzazione di rampe di accesso ai piani interrati e seminterrati, devono avere altezza non superiore a 2,00 mt, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta e su tali muri può essere posta una recinzione, esclusivamente a giorno, di altezza massima di metri due.

Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 2,50 mt, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.

Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione.

Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.

Le precedenti norme che trattano delle **recinzioni prospicienti strade e spazi di pubblico interesse** e dei **muri di sostegno e di contenimento del terreno**, sono da applicarsi anche per la realizzazione dei medesimi manufatti se eseguiti tra proprietà private; in tal caso e solo entro il perimetro del Centro Abitato sono ammesse anche soluzioni con muro pieno fino ad una altezza massima di metri due a condizione che non venga ostacolata la visibilità o pregiudicata la sicurezza della circolazione.

**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.

### **ART.13.1 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI**

L'analisi ambientale, effettuata sugli effetti della Variante e in specifico gli impatti generati dalla nuova edificazione e dal previsto completamento della circonvallazione stradale, hanno indotto a prevedere le seguenti misure compensative.

Nelle nuove edificazioni, laddove stabilito dalle presenti NTA in coerenza alle Schede d'intervento del Rapporto Ambientale, si considerano compensazioni a carico del singolo intervento l'obbligatoria realizzazione delle superfici da destinare a servizi, da destinarsi prevalentemente a verde ed includenti - ove richiesto - aree barriere e aree tampone, l'adozione di pavimentazioni drenanti e di accumulo/riuso dell'acqua di ruscellamento.

Nella progettazione e nella realizzazione della nuova circonvallazione, devono essere previste misure mitigative degli effetti di frammentazione dell'ecosistema che interesseranno in questo caso principalmente la permeabilità ecologica, la riduzione dell'efficienza degli ecosistemi interferiti, la riduzione dell'efficienza dell'uso agricolo nelle superfici intersecate. Sono pertanto da prevedersi:

- misure ed accorgimenti tecnici per ridurre al minimo l'interferenza con la vasta area a ritenzione idrica attraversata;
- misure per ridurre al minimo le interferenze sul reticolo idrografico superficiale;
- adozione di pavimentazione drenante con convogliamento al piede dei rilevati e successiva gestione delle acque;
- fasce verdi.

---

In particolare bisognerà porre attenzione alla protezione dei bersagli più prossimi alla fonte rumorosa, al mantenimento e ripristino del reticolo idrografico, alla conservazione del suolo di scotico e alla piantumazione delle scarpate.

Nella progettazione e nella realizzazione della nuova circonvallazione, dovrà essere contemplato un progetto di naturalizzazione di alcune proprietà comunali, proposto quale compensazione globale degli impatti residui derivanti dall'insieme delle Azioni di Piano. Si tratta prevalentemente di superfici agricole, sulle quali deve essere prevista la realizzazione in modo esteso di elementi quali siepi, macchie arbustive, filari arborei ed arbustivi. In alcuni casi è possibile anche la destinazione boschiva, produttiva o puramente ecologica. La risorsa destinabile a questo fine è costituita dalle proprietà Comunali derivanti da Usi Civici poste in fregio al Chiusella e alla Dora, e dalle aree (2 ha circa) un tempo attrezzate per lo sport e lo svago poste a nord della frazione Cerone (SG070 e SG068). Le aree sono individuate in Tavola 2 - Scala 1:5000 e sulle tavole 1:2000 per le porzioni visibili.

All'interno delle aree indicate si possono individuare tre tipologie:

- aree intercluse fra superfici coltivate o comunque inserite in un contesto prevalentemente agricolo;
- aree limitrofe al corridoio fluviale principale (Fiume Dora Baltea, Torrente Chiusella);
- aree che includono elementi del reticolo idrografico minore.

Alle tre tipologie di aree si collegano diverse funzioni attribuite alle opere di rinaturalizzazione. Rispettivamente avrà prevalenza la funzione di:

- “step stone”, costituita da arbusteto, con un piccolo nucleo arboreo al centro, di specie di forte interesse faunistico per produzione e scalarità di frutti;
- ampliamento della funzionalità fluviale con riproduzione della vegetazione ripariale presente dove la fascia vegetata è più ampia;
- mantenimento della funzione idraulica se alterata e impianto di specie arboree e arbustive in filare paralleli all'alveo.

Le aree sono inoltre sottoposte alle indicazioni riportate nelle apposite Linee Guida di cui al comma 4 dell'articolo 34 del PTC2, e su di esse non sono consentite variazioni di destinazione d'uso che possano alterarne le finalità ambientali.

Per gli interventi compensativi delle aree nelle fasce ripariali della Dora Baltea e del Chiusella si dovrà tenere conto anche degli esiti dello studio svolto nell'ambito del progetto europeo Alcotra denominato Eau Concert.

## **ART. 14 - PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

Le prescrizioni specifiche che seguono riguardano esclusivamente le aree di seguito evidenziate in grassetto.

Nelle sottoelencate aree normative ricadenti in ambito collinare in ragione dell'assetto morfologico e della natura morenica del versante l'edificazione è subordinata alle seguenti prescrizioni. Nelle aree **RB collinari ed RC 101, RC 103, RC 104** ogni intervento che preveda scavi, riporti tagli e trincee, dovrà essere preceduta da uno studio geologico e geotecnico specifico ai sensi del D.M. 14.01.2008, il quale attraverso l'esame

---

dei pozzetti esplorativi, eventualmente accompagnati da analisi di laboratorio su campioni prelevati, consenta di definire una puntuale caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione ed una corretta valutazione dell'interazione opera/pendio.

Nelle aree normative poste al limite orientale della frazione Crotte ricadenti in classe II (in particolare le **RBC 301 e 302**) in quanto soggette ad allagamento a carico dell'esondazione del fiume Dora Baltea l'edificazione potrà essere consentita nel rispetto delle limitazioni previste dalla Cir PGR n 7 Lap. così come richiamata dall'ART. 9- delle presenti norme; nuove opere o ampliamenti generanti incremento della superficie coperta dovranno essere realizzati ad una quota altimetrica non inferiore al livello raggiunto dall'esondazione nell'alluvione avvenuta negli anni 1993/94 e 2000.

Per l'area **RB2 della ex-scuola materna di Carrone** (identificata nella tavola 3.5 da apposito simbolo) nel caso in cui si proceda con un intervento di demolizione e ricostruzione sono da applicarsi i parametri urbanistici seguenti:

Indice di densità edilizia fondiaria (IF) pari a 2 mc/mq

Rapporto di Copertura (RC): pari a 40%

Altezza della Costruzione (H) fino a mt 10,50

Numero Piani fuori terra massimo 3

Nel caso in cui ci si limiti ad un intervento di ristrutturazione, devono essere confermati il numero dei piani fuori terra e l'altezza attuale dell'edificio, fatta salva la sola possibilità di elevare in deroga l'attuale piano d'imposta della copertura di metri 1,00 se finalizzato al conseguimento di un recupero a fini abitativi del sottotetto.

Per l'area **RBC 103** sugli edifici esistenti, sono ammessi con intervento diretto solo interventi di manutenzione, di risanamento e la ristrutturazione di tipo Rea. La ristrutturazione di tipo Reb con cambio di destinazione d'uso, e la trasformazione urbanistica con ampliamento (A) nella misura massima del 20% del volume esistente, sono subordinate alla predisposizione di un Piano di Recupero che includa la cessione gratuita obbligatoria dell'area SL 572 localizzata secondo il disegno di Piano.

Le aree **RBC 128 e 129** dovranno essere attuata mediante il rilascio di Permesso di Costruire, come previsto al comma 5, articolo 49 della LR 56/1977, corredato di una convenzione che dovrà regolare la cessione e l'attuazione di un posto auto per ogni nuova unità abitativa posti in fregio alla via C. Rana.

Le aree **RBC 130 e 131** dovranno essere attuata mediante il rilascio di Permesso di Costruire, come previsto al comma 5, articolo 49 della LR 56/1977, corredato di una convenzione che dovrà regolare la cessione e l'attuazione delle corrispondenti aree a parcheggio poste in fregio alla via M.Panetti (SL581).

L'area **RBC 133** dovrà essere attuata mediante il rilascio di Permesso di Costruire, come previsto al comma 5, articolo 49 della LR 56/1977, corredato di una convenzione che dovrà regolare la cessione e l'attuazione delle corrispondenti aree a parcheggio poste in fregio alla via Cottonificio (SL153).

L'area **RBC 203** dovrà essere attuata mediante il rilascio del Permesso di Costruire, come previsto al comma 5, articolo 49 della LR 56/1977, corredato di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che dovrà regolare la cessione del lotto per l'attuazione della viabilità di penetrazione agricola.

---

Nell'area **RBC 205**: i volumi edificabili dovranno essere realizzati all'esterno del limite della fascia B del PAI sovrapposto all'area stessa ed individuabile sulla Tavola 3.2 in scala 1:2000.

Nell'area normativa **RC 109** ogni intervento edilizio è ammesso in subordine alla formazione di S.U.E. unitario o, in deroga all'art.5, e per motivate esigenze operative ed attuative possono essere individuati un numero massimo di tre lotti di attuazione (con superficie minima unitaria di mq 5000 di ST) per procedere ad una attuazione parziale o differita, purché congrui ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard previsti (area SL582).

Dovrà, in questo caso, essere garantito il rispetto, pro quota dei singoli proprietari di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario, compreso il rispetto della percentuale di area a servizio art.21 da dismettere. A tale scopo e per conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato ed un'efficacia funzionale, il SUE dovrà essere corredato di una proposta progettuale generale di coordinamento, non avente valore di piano attuativo, condivisa dall'Amministrazione Comunale nelle forme di legge.

Ancorché l'attuazione del SUE avvenga per comparti distinti, gli spazi pubblici andranno preventivamente verificati e previsti per l'intero SUE unitario.

Altresì deve rispettarsi quanto di seguito specificamente prescritto:

- a - l'edificazione, in ragione della pronunciata differenza altimetrica fra il piano stradale ed il terrazzamento naturale su cui insiste l'area RC 109, dovrà essere posta ad una distanza non inferiore a mt 30,00 dal confine stradale,
- b - l'accesso dovrà essere limitato ad una sola immissione perpendicolare all'asse stradale.
- c - Lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà inoltre garantire l'accesso alle porzioni del comparto eventualmente non interessate subito dall'edificazione, restando inteso che l'immissione su strada comunale deve rimanere solo una.

Nelle aree **RC 103 e RC 101** il nuovo impianto dovrà essere connesso ed integrato al paesaggio agricolo collinare circostante, evitando alterazioni morfologiche del terreno, vistose discontinuità visive, interruzione dei percorsi storici e delle visuali prospettiche.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla giacitura del nuovo edificio, al profilo ed orientamento dei tetti dominanti, degli elementi di bordo e di raccordo con il contesto ambientale, privilegiando tipologie che richiamino i caratteri formali dell'edificazione rurale tipica dei contesti collinari locali.

Le indicazioni progettuali dovranno essere oggetto di un'attenta valutazione compositiva che escluda l'inserimento quegli elementi architettonici e materiali estranei alla cultura costruttiva locale, ed esalti la specificità dei luoghi; a tale scopo gli elaborati grafici dovranno riportare particolari costruttivi e specifiche dettagliate dei materiali previsti; ed indicazioni che dimostrino il mantenimento dei caratteri fisici e storici e materici costitutivi del paesaggio collinare quali percorsi interpoderali, muri di sostegno, visuali prospettiche e panoramiche.

Le apparecchiature per l'illuminazione dovranno essere adeguate al contesto ambientale, con soluzioni che escludano sostegni per i punti luce di altezza superiore a metri 3,50.

Le aree libere con sistemazione a verde dovranno essere in misura non inferiore al 60% delle superfici di pertinenza, con soluzioni che privilegino il mantenimento della coltivazione viticola con tradizionale impianto a pergola e minimizzino gli impatti derivanti

---

dalla realizzazione di percorsi e sistemazione di cortili pertinenziali, i quali dovranno essere pavimentati in acciottolato.

Si rimanda comunque anche alle disposizioni dell'Art.15.3.

L'area residenziale **RC406**, pur non evidenziando alcun accostamento critico generato da impropri salti di classe acustica, dovrà recepire nella obbligatoria pianificazione attuativa e nei singoli progetti edilizi i seguenti accorgimenti progettuali:

- Distanza di rispetto dell'edificato residenziale dal confine di aree (verso l'industria) non inferiore a 15m
- Disposizione dei locali all'interno degli edifici residenziali atti a minimizzare il disturbo acustico dall'esterno, con particolare attenzione ai locali più sensibili (camere da letto).
- Rispetto dei limiti previsti dal DPCM 5/12/1997 per i requisiti acustici passivi degli edifici con particolare attenzione al parametro isolamento di facciata.

Nell'area normativa **ES1/037** della frazione Realizio, ricadente in classe II, la realizzazione di nuove costruzioni dovrà tener conto delle seguenti cautele:

- Il piano di spiccato dovrà essere posto ad una quota altimetrica non inferiore a mt 1,50 dal piano di campagna originario;
- nella realizzazione di eventuali i locali interrati dovranno essere adottati idonei accorgimenti tecnici atti a limitare possibili danni connessi all'innalzamento della falda acquifera e/o a fenomeni di ritenzione idrica.

Nell'area **SP 005** gli interventi di manutenzione e di adeguamento anche con ampliamento delle consistenze in atto, qualora gli stessi siano finalizzati alla prosecuzione del servizio scolastico e prescolare, sono consentiti nel limite dei parametri definiti dagli standard tecnici adottati dalla Regione.

Nelle aree normative **SP 010, SP 011, SP 012, SP 013 ed SP 014**, destinate dal PRG ad attrezzature per il culto, è consentito l'ampliamento delle consistenze esistenti, nella misura del 20% della superficie utile lorda. L'ampliamento potrà essere attuato sia contiguo ai fabbricati esistenti, sia in corpi di fabbrica separati da questi ma compresi nel medesimo fondo, sia in sopralzo di fabbricati esistenti, salvi i diritti dei terzi. Non sono previsti dal PRG limiti quanto all'altezza di fabbricazione ammissibile, al rapporto di copertura, al numero dei piani fuori terra ovvero ad altre misure della consistenza fabbricativa.

Nell'area normativa **SG 063** sono esclusivamente ammessi interventi per la creazione di infrastrutture viarie, reti tecnologiche di servizio e di strutture finalizzate ad affrontare situazioni di pronto soccorso ed a fronteggiare temporanee emergenze sociali.

Nell'area normativa **SG 071** di proprietà Comunale sono esclusivamente ammessi interventi per consentire attività di tipo didattico, naturalistico e ricreativo, che non inducano alcuna perdita di naturalità dell'area, nel rispetto del contesto agricolo circostante.

La destinazione d'uso delle aree **EP1/004, 005, 006, 007**, individuate quali aree di interesse ambientale ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, non potrà essere modificata con varianti parziali allo strumento urbanistico vigente. Diverse ipotesi di utilizzo dell'ambito di interesse ambientale dovranno essere coerenti con gli indirizzi progettuali

---

contenuti nello “Studio del Sistema Collinare di Romano C.se e Strambino” promosso sull’intero ambito dei due comuni confinanti.

In relazione alle problematiche di carattere idrogeologico, l'area **ES3 036** potrà essere utilizzata solamente per attività di deposito materiali.

L'area **ES3 031** dovrà essere attuata con PEC unitario esteso all'intero ambito.

L'edificazione e la relativa trama viaria dovranno essere distribuite all'interno dell'area in modo da evitare per quanto possibile il protendimento dell'edificato verso sud lungo la S.P. 81. In tal senso nella parte meridionale dell'area dovranno essere concentrati la maggior parte degli standard afferenti le attività produttive e le eventuali aree libere pertinenziali dell'edificato.

Le aree **ET 010, SP 018, SL 094, SL 095** dovranno essere attuate con un PEC secondo i parametri contenuti nella scheda speciale del Tabulato T2 predisposta per l’area. La destinazione d’uso compatibile r1 è utilizzabile solo per realizzare un alloggio di custodia nella misura massima di 150 mq di SLP. La destinazione d’uso compatibile c1 è utilizzabile solo per realizzare punti vendita “interni” alla struttura ricettiva. Per entrambe le destinazioni compatibili è prescrittiva la contiguità tra i manufatti edilizi che le conterranno e l’edificio principale.

All’intera superficie è assegnato un indice territoriale, ma il PEC dovrà organizzare l’edificazione solo sull’area ET 010 e *e localizzando preferibilmente i volumi edilizi nella parte meno acclive, in corrispondenza dell’affossamento naturale*. La densità fondiaria assegnata a questa area viene intesa come verifica per l’attuazione di interventi parziali (es:lotti funzionali, comparti) del PEC. *Le aree SL dovranno essere cedute al Comune, previo sistemazione della viabilità di accesso e degli allacciamenti ai servizi a rete con particolare riguardo allo smaltimento delle acque reflue*. L’area SP 018 dovrà essere attrezzata in coerenza con le indicazioni dello “Studio del Sistema Collinare di Romano C.se e Strambino”, ed asservita all’uso pubblico per almeno una superficie pari al 50%.

Per ogni altra determinazione si rimanda all’Art. 15.3 le cui previsioni dovranno essere scrupolosamente osservate.

Il progetto edilizio dovrà perseguire l’obiettivo del minimo impatto e della conservazione del particolare ambiente storico; in tal senso il PEC previsto per l’attuazione dell’ambito dovrà contenere tra gli elaborati di progetto uno specifico studio di inserimento paesistico ambientale, coerente con gli indirizzi di pianificazione dell’ambito collinare contenuti nello Studio del Sistema Collinare.

Inoltre, in relazione alle valenze storico - architettoniche del limitrofo Castello, si ritiene necessario che il progetto esecutivo degli interventi previsti sia sottoposto al vaglio della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

Le aree **ES2/040 e ES2/044 (area della ex Manifattura)** sono comprese in due distinti SUE che ne regolano l’attuazione della trasformazione secondo i parametri dettati dal Tabulato T2.

In deroga all’ART.7.6, è ammesso l’intervento di ristrutturazione in assenza di PEC solo per il riuso dei volumi con altezze interne tali da consentire l’inserimento di nuovi orizzontamenti e conseguentemente l’incremento di SUL. Ciò a condizione che siano verificate le dotazioni di attrezzature a servizio di cui all’ART.12.6 e nel rispetto della sagoma e dei parametri dettati dal Tabulato T2, e comunque con ampliamento della SUL mai superiore alla SUL esistente.

---

Nella suddetta area, come precisato anche all'ART.7.6, i limiti percentuali alla modifica degli usi in atto sono derogabili per consentire alla trasformazione, sempre mediante SUE e sempre mantenendo la densità fondiaria in atto all'adozione del piano, di condurre in tutto o in parte alla modifica della vocazione produttiva dell'area verso un suo prevalente uso terziario con possibile presenza di residenziale. E' altresì ammesso promuovere un PEC unitario tra i due ambiti individuati dal piano e trasferire diritti edificatori acquisiti tra di essi. Non è ammesso intubare o chiudere il canale "la Roggia" e deve mantenersi una fascia di rispetto di 10 mt dallo stesso in conformità con il dettato dell'ART. 20 - .

L'area **SG 509** in Regione Rivocco, un tempo destinata ad un impianto di compostaggio oggi chiuso, non potrà essere in futuro utilizzata per scopi ed utilizzi connessi al ciclo dei rifiuti. Essa pertanto non potrà in alcun modo essere utilizzata per la riapertura dell'impianto, ciò anche per effetto dell'avvenuta uscita dalla programmazione provinciale del sito in questione. Gli altri usi di interesse locale o generale di cui all'art. 7.12 sono ammessi secondo la disciplina attuativa del piano.

Le aree **ET11**, **SL510**, **SL513** (assieme alla porzione privata della viabilità di previsione) dovranno essere attuate con un PEC unitario secondo i parametri contenuti nella scheda speciale del Tabulato T2 predisposta per l'area.

All'intera superficie è assegnato un Indice di Utilizzazione Territoriale pari a 0,25 mq/mq, il PEC dovrà organizzare l'edificazione solo sull'area ET11 e cedere obbligatoriamente al Comune il 30% della ST in parte per la sistemazione della viabilità prevista e in parte per servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21 della LUR secondo la previsione delle SL513 e SL510.

E' ulteriormente disciplinato l'obbligo di asservimento di parcheggi all'uso pubblico in misura del 50% della dotazione prevista dall'Art. 21 c.3 della LUR, da realizzarsi all'interno dell'area ET11 ed eventualmente soggetto a regolamentazione d'uso.

La proposta di PEC dovrà rispettare il disegno definito nell'elaborato grafico di PRG "Tav. 3.1 - Sviluppi del Piano Regolatore Generale aree urbanizzate e dintorni di pertinenza ambientale - Capoluogo (1:2000)" salvo limitate variazioni della ripartizione pubblico/privato prevista che, senza incidere sulla qualità e sulla prestazione degli spazi pubblici e della circolazione veicolare e pedonale, potranno riconformare il disegno onde conseguire un assetto migliore di quello proposto, il tutto da motivarsi in sede di approvazione dello Strumento Esecutivo. Restano tuttavia inderogabili, da verificare puntualmente negli elaborati di PEC, le seguenti prescrizioni:

- la viabilità pubblica che distribuisce l'area da nord a sud dovrà avere un doppio senso di marcia e dovrà essere attuata a scomputo degli oneri dal soggetto proponente, sia realizzando compiutamente la previsione viabilistica di PRG, sia, in alternativa, garantendo lo sbocco su via IV Novembre con diversa soluzione; la strada, classificata di tipo F ai sensi del Nuovo CdS, dovrà avere sezione minima di metri 8 (inclusivi della sezione attuale di via Saletta) e prevedere sottoservizi dimensionati al carico antropico delle attività in progetto da verificarsi in apposito elaborato di PEC concordato con gli enti gestori;
- il progetto edilizio e la conseguente viabilità, perseguendo l'obiettivo del minimo impatto e della conservazione dell'attuale orografia del terreno, dovrà adagiare le nuove costruzioni il più possibile sulla conformazione attuale del piano di campagna, minimizzando gli sterri e i riporti;
- la demolizione dovrà interessare tutti gli edifici ad eccezione del corpo di fabbrica a manica più ampia, orientato nord-sud giacente sull'area ET11, di cui potrà

---

essere ri-utilizzata la SUL nel rispetto dei parametri contenuti nella scheda speciale del Tabulato T2 predisposta per l'area;

- dovranno essere regimate attentamente le acque di scolo provenienti esternamente all'area ed eventualmente prodotte dai nuovi usi dalla trasformazione interna, in particolare si segnala che sul margine nord del lotto è presente un fossato di scolo delle acque meteoriche provenienti dalla strada statale 26 sotto cui scorre la fognatura comunale, il tutto intubato a sottopassare il rilevato ferroviario;
- la fascia di rispetto del tracciato ferroviario dovrà essere trattata con sistemazioni a verde con funzione di barriera/filtro acustico e visivo rispetto alle edificazioni in progetto.

---

## CAPO IV

### NORME E VINCOLI PARTICOLARI

#### ART. 15 - SALVAGUARDIA DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

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

1. gli insediamenti urbani aventi carattere storico, artistico e/o ambientale e le aree esterne d'interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;
2. la piana agricola d'interesse paesistico ambientale, da sottoporre a vincolo di inedificabilità;
3. l'area collinare d'interesse paesistico ambientale, da sottoporre a vincolo di in edificabilità.
4. Ai sensi dell'Art. 33 del PPR, in recepimento dell'Art. 142 c.1 lett h) del Codice 42/2004, sono sottoposte a vincolo paesaggistico le aree gravate da usi civici, individuate in tavola 5.

#### ART.15.1 INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO

Su tutti gli edifici, le cortine edilizie ed i singoli manufatti, d'interesse storico, artistico, nonché gli ambiti di valore ambientale indicati nella planimetria del Piano in scala 1:1000 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 al punto 1 (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 vetrati ad ampia campitura posti in corrispondenza del filo interno della struttura portante di facciata di cui deve essere garantita la totale visibilità;
- le **balconate continue**, dovranno essere attentamente salvaguardate, mantenendone i caratteri tipologici e formali originali;
- i **balconi**, che si connotino nel loro complesso quali elementi significativi, dovranno essere salvaguardati e ripristinati nelle loro originarie condizioni; nel caso di interventi su balconi preesistenti che, per materiale, disegno o altro, non siano coerenti con il contesto, questi dovranno essere rimossi ed eseguiti in conformità alle prescrizioni del piano del colore;
- 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 da mt 4,50 di altezza dal piano carrabile **sporgenze** fino ad un massimo di mt 1,00

---

e comunque non potrà essere superata la proporzione di 1/6 tra la larghezza della sporgenza e la larghezza della via pubblica sulla quale l'aggetto si affaccia; qualora la proiezione del manufatto sporgente sia contenuta nella sagoma del sottostante marciapiede, o ricada su sedi stradali aventi sezione trasversale maggiore di mt 6,50, l'aggetto potrà essere realizzato a partire da un'altezza di mt 3,00 dal piano viabile.

- le facciate degli edifici e le pareti di chiusura in genere dovranno armonizzarsi, per la dimensione, la proporzione e la 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 mt 1,10, 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 cmt 15;
- per quanto riguarda la definizione di **particolari costruttivi** e di **rivestimenti**, dovranno essere adottate tecniche e ricercate soluzioni che si 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, lapidei o in altri materiali comunque estranei alla cultura costruttiva locale, salva restando l'ammissibilità della realizzazione di zoccolature fino a mt 0,70, copertine, soglie e davanzali con lastre di pietra lavorata a spacco 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** dovrà essere fatto riferimento al Piano del Colore del centro storico le cui specifiche hanno valore prescrittivo;
- le **coperture** dovranno essere sempre a falde con pendenza compresa tra il 35% ed il 45%, manto superiore in tegole a canale (coppi) di laterizio alla piemontese o similari, 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 e pluviali di lamiera di rame a sagoma tondeggianti aggettanti rispetto il cornicione; l'unica eccezione per il manto superiore è costituita dal permesso alla posa di pannelli solari e/o fotovoltaici sul tetto, solo a condizione che sia rispettata l'inclinazione della falda e occultando obbligatoriamente in altre zone (sottotetto, cantina) i componenti non necessari quali accumulatori, pompe, valvole, inverter, ecc. Particolare cautela dovrà anche essere riservata alla scelta della falda su cui installare i pannelli che, fatte salve le esigenze tecniche di orientamento, dovrà privilegiare il minore impatto visivo dallo spazio pubblico.
- 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 mt 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 mt 2,00 di larghezza per mt 2,20 di altezza misurata dalla falda del tetto fino all'imposta della falda dell'abbaino. In luogo dell'abbaino è consentita la realizzazione di un'apertura sul piano della falda della dimensione massima di mq 0,60 per ogni unità immobiliare;

- le **scale** esterne 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 di norma di legno, con scuri ad ante a battente tipo "persiana"; l'impiego di forme particolari, materiali e colori diversi potrà essere consentito in forza di richieste supportate da un'adeguata ricerca progettuale volta alla valorizzazione sia delle preesistenze oggetto d'intervento che del contesto architettonico ed ambientale circostante; è escluso l'impiego della tipologia costruttiva "monoblocco";
- i **parapetti** e le **griglie** se in metallo dovranno essere costituite da bacchette rettilinee in ferro verniciato ed anche qualora si preveda l'impiego di parapetti di 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 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 non superiore a mt 2,00 nella quale sono comprese le eventuali inferriate; la delimitazione di proprietà all'interno di corti chiuse potrà essere realizzata mediante siepe o rete metallica, la realizzazione di recinzioni in muratura è consentita per altezza massima di mt 0,75;
- le **apparecchiature per l'illuminazione** e le altre reti tecnologiche, e così pure ogni elemento di arredo urbano, saranno realizzati secondo tipi e soluzioni adeguate al contesto ambientale, sulla base di studi unitariamente predisposti o assunti dagli Organi Tecnici comunali;
- le **pavimentazioni dei percorsi** e degli spazi pubblici e degli spazi privati adiacenti ad uso prevalentemente pedonale, sempre che non corrispondano ad elementi segnalati nelle tavole in scala 1:1000, saranno realizzate in elementi di porfido, diorite od altro materiale lapideo richiamante le tipologie preesistenti.
- i **muri di sostegno** dovranno essere rivestiti in laterizio artigianale lavorato a vista o intonacati con malta di calce, salva restando la consueta realizzazione dei manufatti tecnici in calcestruzzo 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.

Le cautele sopra richiamate devono essere rispettate anche in ogni intervento ammesso dalle presenti Norme ricadente nelle aree RA, esterne agli ambiti di cui al punto 1.

Nell'ambito di cui al precedente punto 1, rappresentato nella Tavola in scala 1:1000, oltre a quanto previsto all'ART.7.1, l'Amministrazione Comunale può esigere che,

---

nell'interesse pubblico, l'attuazione degli interventi sia soggetta alla formazione di strumenti esecutivi.

In ordine all'applicazione delle presenti Norme, per la delimitazione degli ambiti da sottoporre a strumento esecutivo, qualora non già definita nelle Tavole in scala 1:2000, dovranno essere attentamente tenute presenti le indicazioni recate dalla Tavola in scala 1:1000, sia per quanto riguarda le visuali complessive, che le direttrici visive e le altre diverse valutazioni d'interesse particolare in esse evidenziate quali la tessitura, l'assetto e l'aggregazione degli edifici e degli spazi annessi.

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.

### **ART.15.2 LA PIANA AGRICOLA D'INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE**

Si tratta di ambiti interamente a destinazione agricola (EP2), talvolta comprendenti porzioni di territorio destinate a servizio pubblico (ART.7.13 del PRG), di cui il Piano intende tutelare i suoli ad eccellente e buona produttività valorizzandone sia la funzione economico-produttiva che la valenza paesistico-ambientale.

In questi ambiti non sono ammessi interventi di nuova edificazione, inclusi gli impianti tecnologici (silos, biogas, ecc.), e - di norma - neppure modificazioni della modellazione del terreno. Neppure è consentito aprire cave, effettuare versamenti di acque d'uso domestico sul suolo, creare invasi artificiali o comunque modificare l'assetto idraulico del suolo, costituire discariche di terreno di sterro, macerie o altri rifiuti in genere. Neppure è consentito costruire muri o recinzioni in genere, o eseguire scavi e movimenti di terra, salvo quelli funzionali all'attività agricola.

All'interno delle aree di cui al presente articolo gli interventi proposti dovranno comunque verificare le indicazioni e le direttive impartite dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale per le aree periurbane e i corridoi di connessione ecologica (articoli 34-35-47 del PTC2).

Per gli eventuali edifici presenti entro tale ambito sono ammessi esclusivamente interventi di carattere conservativo.

Per gli edifici agricoli presenti ai margini di tale ambito è comunque ammesso l'ampliamento dell'attività agricola esistente anche all'interno dell'ambito medesimo entro una distanza dal fabbricato preesistente non superiore a mt 100, a condizione che sia dimostrata e comprovata (per ragioni urbanistiche, sanitarie, aziendali e di assetto della proprietà) l'impossibilità di edificare quanto necessario in altra o diversa area in proprietà.

Per le aree destinate a pubblico servizio (come disciplinato dal comma 4 dell'art.24 della Lur) non valgono le limitazioni di inedificabilità, ma il loro utilizzo dovrà avvenire nel rispetto delle regole di seguito esposte e sempre entro un rapporto di copertura massimo del 20%:

- dovrà essere comprovato il fabbisogno da edificare come richiesto dall'ART.7.13
- nuove opere o insediamenti che possano interferire con la continuità dei corridoi di connessione ecologica devono essere preceduti da una verifica di localizzazioni alternative che non interferiscano con il corridoio. Qualora per motivi di pubblico

---

interesse opportunamente motivati non siano possibili localizzazioni alternative deve comunque essere garantito il mantenimento della connessione ecologica mediante opportuni interventi di mitigazione (es. ampliamento delle aree naturali in modo da recuperare le aree di corridoio perse, tracciati in galleria, viadotti verdi, ecc.).

- Le salvaguardie istituite con il presente articolo non pongono limitazioni all'esercizio della coltivazione agricola, che deve intendersi praticabile in tutte le sue plurali forme. Infatti la pianura agricola si distingue per una prevalenza di seminativi ma con una non trascurabile quota di colture legnose ed altre colture minori.

### **ART.15.3 L'AREA COLLINARE D'INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE**

Negli ambiti di cui al precedente punto 3, all'infuori degli interventi esplicitamente previsti dal PRG sulle costruzioni esistenti e di quelli strettamente necessari al mantenimento dell'assetto ed alla coltivazione del terreno, ivi compresa l'eventuale realizzazione di bassi fabbricati entro i limiti ed alle condizioni di cui all'ART.7.10, non sono ammessi interventi di nuova edificazione e, di norma, neppure 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 di 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, con apposita autorizzazione, per ragioni di provata minaccia all'incolumità di persone e di assetto del terreno), 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.

Il Piano, in coerenza con gli indirizzi progettuali contenuti nello "Studio del Sistema Collinare di Romano C.se e Strambino", al fine di tutelare l'ambito collinare, di cui al precedente punto 3, e garantirne una corretta manutenzione compatibile con la sua valorizzazione, individua:

- norme di carattere generale, per la conservazione degli elementi di tipo fisico, vegetazionale e geomorfologico che compongono il disegno del suolo, del paesaggio e della storia del territorio;
- norme di carattere puntuale, riferite a particolari aree o singole porzioni di territorio per le quali vengono prescritti particolari usi e destinazioni, in altri Articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Con riferimento alla Tavola 2 in scala 1:5.000 "Indirizzi progettuali per il sistema culturale" dello Studio (allegata) sono definite e normate:

- *le aree a manutenzione colturale orientata (MCO)*: aree produttive con colture tradizionali (a bosco, a vigneto, a seminativo e prato) compatibili con il contesto agrario da sottoporsi ad interventi di manutenzione colturale orientata secondo le indicazioni normative di tipo generale previste
- *le aree da sottoporre a conversione colturale orientata (CCO)*: aree che hanno subito o una conversione colturale incongruente con il contesto agrario nel quale sono inserite o l'abbandono della colture; per esse si propone una nuova conversione, guidata all'introduzione di colture agrarie compatibili, secondo le indicazioni normative puntuali previste e la costante manutenzione secondo le indicazioni normative di tipo generale previste

- 
- *le aree suscettibili di trasformazione per nuovi interventi*: aree indicate dallo Studio e nel PRG per la realizzazione di nuovi interventi, interpretate e intese come motore di innesco di un processo di promozione del territorio e di rilancio della risorsa collina, che devono farsi interpreti della valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali del luogo e garanti di un ritorno economico fondato in primis sulla qualità dell'abitare e degli interventi.

### **Manutenzione colturale orientata (MCO)**

Occorre perseguire la manutenzione e il mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica mediante:

- la pulizia costante del lotto per eliminare le erbe e gli arbusti infestanti
- la manutenzione dei ciglionamenti e dei muretti a secco
- la manutenzione della viabilità interna pubblica e privata con particolare riferimento alle opere connesse con lo smaltimento delle acque
- la protezione e cura del manto vegetale naturale

Al fine di assicurare:

- l'assetto del territorio e il controllo idrogeologico
- il mantenimento e il recupero di condizioni atte a limitare il dilavamento dei suoli
- il mantenimento o l'incremento di habitat naturali o seminaturali

Le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade), sono da conservare integralmente.

E' fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati, e di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.

Occorre inoltre recuperare e mantenere la viabilità storica, mediante:

- decespugliamento periodico dall'infestazione vegetativa lungo i percorsi in terra battuta
- recupero delle lacune nei sentieri acciottolati
- in caso di piccole lacune, riposizionamento corretto dei ciottoli
- in caso di grandi lacune, nuovo intervento di ripavimentazione tramite impiego di materiali congruenti disposti con tessitura differente in modo da leggere la riconoscibilità dell'intervento rispetto al tracciato storico
- recupero e manutenzione delle rogge e delle opere connesse con lo smaltimento delle acque tramite operazione di pulizia e decespugliamento periodico dall'infestazione vegetativa

### **Aree da sottoporre a conversione colturale orientata (CCO)**

Sono aree per le quali si propone una nuova conversione guidata all'introduzione di colture agrarie compatibili secondo le indicazioni previste nello Studio, può essere ottenuta tramite:

- interventi di riconversione colturale a prato falciabile o interventi di rinaturalizzazione tramite riforestazione
- organizzazione di aree attrezzate per la sosta e il riposo all'interno del circuito turistico-didattico-ricreativo nei punti segnalati dal piano, per la valorizzazione di

---

particolari scorci prospettici in qualità di cannocchiali di osservazione del complesso morenico

### ***Nuovi interventi***

Negli interventi di nuova realizzazione consentiti in prossimità dell'area collinare sottoposta a progetto di valorizzazione, l'individuazione dell'area di pertinenza non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il circostante paesaggio agricolo. In tal senso la perimetrazione della suddetta area deve essere operata tenendo conto:

- dell'andamento morfologico del terreno
- della configurazione del reticolo idrografico
- della configurazione dell'ordinamento colturale preesistente e del manto vegetale;
- della configurazione particellare

L'intervento dovrà essere fatto nel rispetto dell'esistente e dovrà avere carattere omogeneo.

L'inserimento dei nuovi volumi edilizi e la conformazione morfo-tipologica degli stessi non deve alterare lo skyline del sistema collinare

Va assicurata la permanenza delle relazioni percettive storicamente determinatesi tra contesto agricolo e componenti del sistema insediativo quali centro storico, aggregato, ville.

Va garantito e favorito il mantenimento dei con visivi storicamente determinatisi.

Le recinzioni, ove ritenute indispensabili, vanno realizzate con siepi vive di essenze autoctone.

L'accessibilità al nuovo complesso edilizio va garantita secondo il principio del minor impatto e della massima conservazione dei tracciati storici. Interventi di trasformazione dei tracciati (ampliamento della sezione) sono consentiti in minima parte per rispondere alle necessità dei flussi ricettivi purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati.

Particolare attenzione va posta nell'inserimento di elementi tecnologici estranei al paesaggio agricolo tradizionale; in particolare per le linee telefoniche ed elettriche aeree si promuove la massima mitigazione, anche attraverso l'interramento.

Sulle costruzioni preesistenti negli ambiti di cui al precedente punto 3 sono consentiti, nel rispetto delle stesse cautele elencate per gli interventi negli ambiti del punto 1, interventi di manutenzione (MO e MS), restauro e risanamento conservativo (RR e RS) e ristrutturazione (REa e REb), con le limitazioni previste dal PRG in ordine all'aumento di volume e di superficie coperta.

All'interno degli ambiti di cui al precedente punto 3 il Comune può procedere alla stipulazione di convenzioni urbanistiche tali da definire particolari condizioni di fruizione pubblica quali percorsi ciclo-pedonali, spazi di sosta e di ristoro.

Le limitazioni indicate in ordine all'assetto del suolo "spazi a verde" si applicano anche nelle aree esterne agli insediamenti ricadenti negli ambiti di cui ai precedenti punti 1 e 2.

### **ART.15.4 AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO**

Nelle parti del territorio perimetrata sulla Tavola dei Vincoli (Tav.5) come aree a rischio archeologico, è obbligatoria, per gli interventi che vadano ad intaccare il sottosuolo, la

---

presentazione degli elaborati del progetto alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte prima del rilascio del permesso di costruire.

Qualunque rinvenimento di natura archeologica e paleontologica che avvenga nel territorio comunale, anche esternamente alle aree perimetrale, è soggetto alle forme di tutela di cui al Decreto Legge n°42 del 22 gennaio 2004.

Nelle aree interessate da progetti per la realizzazione di opere pubbliche, pur in assenza di specifiche perimetrazioni, si procede alla verifica preventiva dell'interesse archeologico secondo quanto prescritto dagli artt. 95 e seguenti del Decreto Legge n°163 del 12 aprile 2006.

#### **ART.15.5 AREE GRAVATE DA USI CIVICI**

Il Piano Paesaggistico Regionale riconosce come beni identitari le zone gravate da Usi Civici di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice. Esse sono individuate sulla Tavola 5 in scala 1:10.000.

Il PRG assume come obiettivi prioritari per queste aree quelli individuati dal Ppr al comma 15 dell'art.33, e su di esse si applicano le disposizioni della LR 29/2009, oltre alla disciplina in materia di autorizzazione paesaggistica.

#### **ART. 16 - SEDIMI STRADALI**

Il PRG 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.

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, è subordinata al rispetto dei seguenti requisiti: carreggiata di sezione costante con corsie veicolari della larghezza mt 2,75 eccezionalmente riducibili, in presenza di preesistenze significative e fatta salva la tutela della pubblica incolumità, ad un minimo di mt 2,50, cunetta laterale di mt 0,50 e marciapiede della larghezza minima di mt 1,50; il raggio minimo di curvatura non dovrà essere inferiore a mt 6,00.

Le strade a servizio di insediamenti produttivi dovranno avere corsie veicolari con sezione non minore di mt 3,50.

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 del sedime e delle loro pertinenze e arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi;
- all'installazione 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.

La vegetazione dovrà essere sempre controllata in modo da assicurare conveniente visibilità soprattutto in corrispondenza di incroci, curve pericolose ed accessi.

---

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

In corrispondenza di incroci e derivazioni il campo visuale dovrà essere libero da ingombri sia fissi che mobili, a tal scopo le recinzioni devono essere arretrate di almeno mt 3,00 misurati dal punto di intersezione ricavato dal prolungamento dei fili di recinzione che prospettano sull'incrocio, ovvero dal filo dei marciapiedi qualora di larghezza minore di mt 3,00; nello spazio libero così determinato non sono ammessi passi carrai, parcheggi, cassonetti o altri oggetti che riducano la visibilità.

La realizzazione di nuovi accessi carrabili su strade statali o provinciali siano essi ad uso pubblico che privato in osservanza all'art. 22 del D. Leg 30 aprile 1992 N285 è subordinata all'ottenimento di specifica autorizzazione che dovrà essere rilasciata dall'Ente proprietario. Tale condizione è vincolante ai fini del rilascio di autorizzazioni e/o concessioni edilizie comunali.

Al fine di limitare le immissioni veicolari ed interferenze non regolamentate che potrebbero compromettere le attuali condizioni di sicurezza e di fluidità della circolazione nelle strade provinciali SP81 ed SP56 è fatto divieto di apertura di nuovi passi carrai o di strade private direttamente collegate alla suddetta viabilità, ove sussistano alternative praticabili di accesso. Nel caso specifico dell'area **ES3/031** il transito veicolare per l'accesso ai futuri insediamenti dovrà avvenire esclusivamente attraverso la strada comunale denominata di servizio al PIP, secondo un tracciato che preveda lo smistamento del traffico in entrata ed in uscita attraverso la rotonda realizzata sulla SP96. Nel caso specifico dell'area **ES3/044** l'accesso veicolare dovrà essere realizzato sulla SP81.

#### **ART.16.1 LA NUOVA VIABILITÀ DI VALENZA SOVRA COMUNALE**

Il presente articolo disciplina dal punto di vista urbanistico la realizzazione della nuova viabilità di valenza sovra comunale, con funzione di raccordo tra la Strada Statale n. 26 (all'altezza del cimitero) e la Strada Provinciale n. 56 ai limiti orientali della frazione di Realzio, in conformità con la successiva disciplina delle fasce di rispetto stradali all'Art.17.

Il tracciato è indicato sulle cartografie di Piano comprensivo della fascia di rispetto per una larghezza complessiva di mt 70. Il sedime e la fascia di rispetto sono da intendersi quale corridoio indicativo del futuro tracciato.

La definizione del tracciato spetterà agli enti competenti secondo le procedure di legge ed in particolare secondo le conclusioni del processo di VIA. In sede di progettazione dell'opera è ammesso lo spostamento del tracciato senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di aree pubbliche o della fascia di rispetto stradale come riprodotta sulle tavole, e che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.

Nelle fasce debbono trovare posto la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e la realizzazione di barriere antirumore, ed inoltre gli eventuali percorsi pedonali e le piste ciclabili.

Ai soggetti attuatori spetterà anche l'adozione delle misure mitigative e compensative di cui all'Art. 13.1, e di quelle che potranno essere impartite in sede di valutazione del progetto.

---

Ove la fascia di rispetto stradale, modificata in conformità a quanto sopra detto, interessi una zona edificabile di PRG, tale parte sovrapposta è per intero computabile ai fini edificatori ed è ammessa la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.

---

## **CAPO V**

# **FASCE, ZONE DI RISPETTO E VINCOLI D'INEDIFICABILITÀ**

### **ART. 17 - FASCE DI RISPETTO STRADALE**

Ferme restando le distanze minime dai confini e dai fabbricati di cui agli ART. 11 - e ART. 12 - in relazione alla classificazione definita sulla base delle caratteristiche tipologiche delle strade, ed in rapporto al contesto territoriale, per l'edificazione di nuove costruzioni o la realizzazione di ampliamento delle esistenti, sono stabilite le limitazioni a seguito specificate.

#### **ART.17.1 ALLINEAMENTI ED ARRETRAMENTI DA STRADE NEL CENTRO ABITATO**

All'interno della perimetrazione del centro abitato, ad esclusione del centro storico e delle aree RA corrispondenti ai nuclei di antico impianto delle frazioni in cui è ammessa nei confronti delle strade e delle piazze comunali l'edificazione in allineamento ai fabbricati esistenti, anche con 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:

- mt 10,00 per le strade Provinciali e Statali
- mt 6,00 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 mt 2,00 per le strade Provinciali e Statali

Per i restanti tipi di strada di tipo E ed F (E strada urbana di quartiere, F strada locale), l'arretramento delle recinzioni è definito, in assenza di specifiche indicazioni progettuali, dalle caratteristiche dimensionali minime del sedime stradale stabilite ART. 16 - "sedimi stradali"

#### **ART.17.2 ALLINEAMENTI E ARRETRAMENTI DA STRADE ALL'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO IN AREE DEFINITE DI COMPLETAMENTO O DI ESPANSIONE**

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:

- mt 20,00 per le strade di tipo B ; (strada extraurbana principale)
- mt 10,00 per le strade di tipo C ; (strada extraurbana secondaria)
- mt 6,00 per le strade di tipo E ed F (E strada urbana di quartiere, F strada locale)

Le distanze dal ciglio stradale fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

- mt 5,00 per le strade di tipo A, B
- mt 3,00 per le strade di tipo C, F

---

### ART.17.3 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:

- mt 60,00 per le strade di tipo A ; (autostrade)
- mt 40,00 per le strade di tipo B ; (strada extraurbana principale)
- mt 30,00 per le strade di tipo C ; (strada extraurbana secondaria)
- mt 20,00 per le strade di tipo F ; (strada locale ad eccezione di quelle vicinali per le quali sono stabilite distanze non inferiori mt 10,00)

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

- mt 3,00 per le strade di tipo A ;
- mt 2,00 per le strade di tipo C e D .

Per sedi stradali minori, rappresentate dai percorsi ciclo pedonali e dalle strade d'accesso ai fondi rustici la distanza da rispettare dal centro strada non dovrà essere inferiore a mt 3,00.

- Il tracciato viario veicolare e pedonale in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di PRG, in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, od in sede di strumenti urbanistici esecutivi. 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 PRG.

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).

Nelle fasce di rispetto stradale è comunque consentito oltre alla coltivazione agricola, la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e di parcheggi pubblici, l'installazione di attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Nelle stesse fasce, qualora non risulti in contrasto con disposizioni in materia di sicurezza, non ricada all'interno di ambiti definiti a rischio idrogeologico ai sensi della Circolare del Presidente Regionale n° 7 LAP del 06/05/1996 o di aree sottoposte a misure di salvaguardia di beni ambientali e culturali, è ammessa, in conformità al D.L. 11/02/1998 e fatte salve ulteriori e specifiche limitazioni, la realizzazione di **impianti per la distribuzione e la vendita di carburante** per autotrazione nonché di strutture per l'esercizio di attività commerciali e artigianali di servizio complementari all'attività principale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- distanza da confini di fondi contermini mt 5,00;
- distanze dei fabbricati dal confine di strade di tipo C, E ed F mt 10,00;
- distanza da incroci e raccordi stradali mt 100,00 fatte salve distanze maggiori stabilite dal codice stradale;
- rapporto di copertura fondiaria massimo di 0,20 mq/mq nel quale non sono da comprendersi le attrezzature relative alla distribuzione;
- altezza massima mt 4,50.

---

E' altresì consentito la realizzazione di una residenza di custodia con superficie utile netta non superiore a mq 120.

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

## **ART. 18 - FASCE DI RISPETTO PER IL TRACCIATO FERROVIARIO**

Nelle aree in prossimità del tracciato ferroviario tutti gli interventi, ad eccezione di quelli a carattere manutentivo, sono consentiti a distanza non inferiore a mt 30 dai binari, in conformità con quanto stabilito dagli Artt. 49 e 60 del DPR 753 dell'11/07/1980 e al 4° comma dell'Art.27 della Lur 56/77.

All'interno dei centri abitati eventuali riduzioni saranno ammesse previo preventivo nulla osta del dipartimento delle Ferrovie dello Stato competente.

Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.

## **ART. 19 - DIFESA DEL SUOLO E SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA**

Con l'entrata in vigore del Piano per l'Assetto Idrogeologico, in osservanza delle determinazioni assunte con Deliberazione del Comitato Istituzionale Autorità di bacino del Po n° 4 del 18 marzo 2008, ogni intervento, volto alla trasformazione dello stato dei luoghi che modifichi l'assetto morfologico, infrastrutturale, ed edilizio ricadente nelle aree soggette a condizionamenti all'uso urbanistico come definite all'ART. 9 - può risultare limitato dalla sovrapposizione di particolari Vincoli di salvaguardia recanti prescrizioni derivate dagli strumenti di pianificazione sovraordinati succitati e, in alcuni casi, recepiti e modificati dal presente strumento urbanistico.

I vincoli e le limitazioni agli interventi urbanistico-edilizi in funzione delle classi di rischio idrogeologico sono identificati e normati all'Art.8 della Relazione Geologico Tecnica allegata al PRG redatta dal Dott. Geol. Nicola Lauria.

Di seguito se ne riporta il contenuto dettagliando, ove possibile, le aree assoggettate alle maggiori limitazioni con l'uso del codice delle Aree Normative interessate.

### **CLASSE I**

Porzioni di territorio dove non sussistono limitazioni alle scelte urbanistiche.

Ricade in questa classe la porzione di territorio appartenente alla piana inframorenica che si estende tra la base del cordone collinare e la S.S. n.26 della Valle d'Aosta.

In detto ambito possono essere rilasciate concessioni edilizie senza particolari prescrizioni di ordine geologico-tecnico. Gli interventi edilizi sia pubblici sia privati dovranno comunque essere preceduti da una indagine geologico-tecnica nel rispetto delle prescrizioni del DM 14/01/2008.

### **CLASSE II**

Porzioni di territorio dove sussistono delle limitazioni alle scelte urbanistiche che comunque possono essere ovviate o minimizzate a livello di norme di attuazione ispirate

---

al DM 14/01/2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Rientrano in detta classe, ad esempio:

- **settori di territorio condizionati da modesti allagamenti** causati dall'intervento antropico sul reticolo idrografico minore dove, comunque, l'azione delle acque di esondazione presenta caratteri di "bassa energia" e "altezza di pochi centimetri" (porzione di territorio pedecollinare e appartenenti al terrazzo alluvionale intermedio);
- **aree di pianura limitrofe a linee di drenaggio minori** (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) per le quali si evidenzia la necessità di interventi manutentivi (pulizia costante dell'alveo, adeguamento di attraversamenti, ecc.) e nelle quali il rischio di inondabilità, di acque sempre a "bassa energia", è legato esclusivamente alla scarsa manutenzione (terrazzi alluvionali topograficamente più rilevati della piana e aree rilevate artificialmente in passato, ecc.);
- settori collinari poco acclivi.

In detti ambiti, possono essere rilasciate concessioni edilizie previa esecuzione di un'accurata indagine geologico-tecnica (DM 14/01/2008) che indichi gli accorgimenti tecnici da adottare per ovviare e/o minimizzare i rischi nell'ambito del singolo lotto edificatorio. Ovviamente il progetto dell'opera dovrà scrupolosamente attenersi a quanto indicato nella suddetta relazione.

### **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 concessioni edilizie di alcun tipo, salvo le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili per le quali valgono le indicazioni della DGR n.18-2555 del 9/12/2015, 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"). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art.31 della L.R.56/77).

Ricadono in questa classe parte vaste porzioni di territorio comunale inedificato.

Più in dettaglio:

- il versante nord-est del rilievo collinare caratterizzato da marcata acclività e, perciò, potenzialmente esposto a rischio di fenomeni gravitativi;
- le fasce di piana che bordano i corsi d'acqua principali al di sotto dei terrazzi alluvionali più antichi e perciò topograficamente più depressi;
- le aree ricadenti nelle fasce fluviali di esondazione A, B e C;
- i settori di pianura depressi e pertanto soggetti a ristagno ed allagamento anche per piogge di media entità.
- porzioni di territorio con pessime caratteristiche geotecniche del sottosuolo.

---

### **CLASSE III B2**

Si tratta di 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.

In assenza di tali interventi di riassetto idrogeologico saranno consentite, al momento, solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso, non è consentita la ristrutturazione edilizia. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto della DGR n.18-2555 del 9/12/2015, nonché quelle consentite dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) per le aree a rischio.

Nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di messa in sicurezza o di minimizzazione della pericolosità.

Ricadono in questo ambito le aree già edificate, ma in zone potenzialmente a rischio, quali ad esempio:

- la porzione di abitato della frazione Cerone prossima alla Roggia Vignolasso che ricade in fascia fluviale C e interessata in passato da allagamenti ed esondazioni; Aree Normative: ES3 036, SL 271, SL 270, SL 307, SL 269, SL 540, SL 273, RC 403, RBC 402, RBC 403, RBC 405, più le aree consolidate RA ed RB ricomprese nell'ambito stesso;
- il nucleo rurale di Cascina Fiorana potenzialmente esposta a rischio di esondazioni del Torrente Chiusella.

Per proteggere il patrimonio edilizio esistente si rendono necessari interventi pubblici di difesa e riassetto territoriale del tipo elencato sopra e riportati nella cartografia tematica specifica (*vedi CARTA DELLA RETE IDROGRAFICA E DELLE OPERE IDRAULICHE ESISTENTI, IN PROGETTO E PROPOSTE*).

Si evidenzia che sulla Roggia Vignolasso, sia in Cerone che a monte della frazione Cascine di Romano sono stati realizzati degli interventi che hanno apportato un maggiore grado di sicurezza all'abitato.

Per la definizione del carico antropico e per tutti gli interventi edilizi ammessi prima e dopo la realizzazione di eventuali opere di minimizzazione del rischio, si dovrà fare riferimento a quanto definito dalla DGR n. 64-7417 del 07/04/2014 "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica", allegato A, paragrafo 7 "Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento del carico antropico" e relativa tabella riassuntiva allegata.

### **CLASSE III B3**

Sono settori di territorio edificati a maggior rischio, ove a seguito della realizzazione delle opere di protezione e difesa permane oggettivamente il pericolo che gli edifici esistenti vengano coinvolti in futuri dissesti (piana esondabile da acque "ad alta energia e con significativi battenti", edifici ricadenti nelle fasce fluviali).

Ne consegue la necessità di non realizzare nuove costruzioni.

In detti ambiti è consentito l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente. E' vietata la realizzazione di nuovi edifici sui lotti liberi anche a seguito dell'ultimazione degli interventi di messa in sicurezza previsti.

---

In assenza di opere di riassetto territoriale è consentito il risanamento conservativo ma senza cambio di destinazione d'uso, sono consentiti gli adeguamenti igienico-funzionali con ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq e non è consentita la ristrutturazione edilizia.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto della DGR n.18-2555 del 9/12/2015, nonché quelle consentite dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) per le aree a rischio.

Sono **ammissibili** gli **adeguamenti** che consentano una più razionale fruizione **degli edifici esistenti**, oltreché gli adeguamenti igienico-funzionali (es. si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali al servizio dell'unità abitativa esistente, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenza quali box, ricovero attrezzi, ecc. escludendo viceversa la realizzazione di nuove unità abitative). Gli interventi dovranno essere realizzati, per quanto possibile, a quote non raggiungibili dalle acque di piena.

E' consentita anche la sostituzione edilizia quando tende a migliorare i livelli di sicurezza dei manufatti esistenti.

In ogni caso, la fase progettuale degli interventi, soprattutto se realizzati al piano terra, dovrà essere preceduta da un'accurata indagine geologico-tecnica, in osservanza al DM 14/01/2008, che evidenzi le problematiche puntuali e indichi gli accorgimenti tecnici da adottare per minimizzare il rischio.

Sono compresi in questo ambito i nuclei edificati in zone potenzialmente a rischio, quali:

- l'ex-Lanificio Azario, ricadente in fascia fluviale C; Aree Normative: ES1 017, l'adiacente RB1;
- Cascina Ronchetti, potenzialmente esposta a rischio di esondazioni (fascia fluviale B); Aree Normative: RI 005
- le strutture sportivo-ricreative della frazione Realizio (fascia fluviale B); Aree Normative: SL 191 (in parte).

In particolare per l'area dell'ex Lanificio Azario, in assenza di interventi di riassetto territoriale, sono ammesse solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, e cioè solo adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltreché gli adeguamenti igienico-funzionali.

Per la definizione del carico antropico e per tutti gli interventi edilizi ammessi prima e dopo la realizzazione di eventuali opere di minimizzazione del rischio, si dovrà fare riferimento a quanto definito dalla DGR n. 64-7417 del 07/04/2014 "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica", allegato A, paragrafo 7 "Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento del carico antropico" e relativa tabella riassuntiva allegata.

#### **CLASSE III B4**

Sono porzioni edificate ad elevato rischio idrogeologico per le quali non è possibile alcun incremento del carico antropico anche a seguito della realizzazione di opere finalizzate alla mitigazione del rischio.

In detti ambiti è consentito l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente. In assenza di opere di riassetto territoriale, è consentita la demolizione senza ricostruzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria. A seguito della realizzazione delle opere di mitigazione del rischio, è consentito il restauro ed il risanamento conservativo ma senza cambio di

---

destinazione d'uso. E' vietata la realizzazione di nuovi edifici sui lotti liberi anche a seguito dell'ultimazione degli interventi di mitigazione del rischio.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto della DGR n.18-2555 del 9/12/2015, nonché quelle consentite dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) per le aree a rischio.

Sono ammissibili gli interventi tesi a migliorare i livelli di sicurezza dei manufatti esistenti o necessari per la prosecuzione delle attività presenti purché realizzati a quote di sicurezza.

In ogni caso, la fase progettuale degli interventi dovrà essere preceduta da un'accurata indagine geologico-tecnica, in osservanza al DM 14/01/2008, che evidenzia le problematiche puntuali e indichi gli accorgimenti tecnici da adottare per minimizzare il rischio.

Ricadono in questo:

- il depuratori di Crotte e Cerone (fascia fluviale A); Aree Normative: SG 068, SG 049
- le strutture connesse alle attività estrattive (fascia fluviale A);
- la struttura per la pesca sportiva della frazione Crotte (fascia fluviale A); Aree Normative: SG 051
- l'ex Centrale elettrica della ex-Manifattura di Strambino (fascia fluviale B).

Per la definizione del carico antropico e per tutti gli interventi edilizi ammessi prima e dopo la realizzazione di eventuali opere di minimizzazione del rischio, si dovrà fare riferimento a quanto definito dalla DGR n. 64-7417 del 07/04/2014 "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica", allegato A, paragrafo 7 "Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento del carico antropico" e relativa tabella riassuntiva allegata.

### **CLASSE III C**

Si tratta di edifici localizzati in aree ad alta pericolosità idrogeologica per i quali non è proponibile la prosecuzione dell'utilizzazione urbanistica, ma si ritiene opportuno la rilocalizzazione degli stessi.

Ricadono in questo ambito le ex attrezzature sportivo-ricreative della frazione Cerone collocate a pochi metri dalla sponda destra del Torrente Chiusella (Aree Normative: SG 070) e soggette ad allagamenti ed esondazioni anche per piene ordinarie (fascia fluviale A). Le strutture presenti sono state dimesse e le funzioni sono state ricollocate in aree compatibili. L'area, di proprietà comunale, è tuttavia rimasta tra i servizi generali (parco fluviale) del PRG.

Nelle porzioni di territorio ricadenti nelle Fasce A e B sono consentiti, qualora rientranti nei disposti dell'art. 17 delle Norme di Attuazione del PAI, interventi volti al miglioramento delle condizioni idrauliche ed ambientali anche mediante il ripristino ed il potenziamento delle aree di esondazione. A tale scopo sono consentiti nell'ambito di specifiche determinazioni definite dal Piano di Settore delle attività estrattive, interventi di escavazione che rispondano alle prescrizioni fissate nel PAI.

---

## **ART.19 BIS – PRESCRIZIONI GENERALI**

Negli ambiti caratterizzati da dissesti di tipo EmA, EbA e EeA è esclusa la realizzazione di vani interrati e seminterrati, neanche quando questi siano pertinenze abitative con presenza non continuativa di persone.

Nelle aree caratterizzate da dissesto EmA l'eventuale ricorso a interventi di riquotatura nei lotti di futura edificazione non dovranno causare un peggioramento delle condizioni di pericolosità nelle zone circostanti e dovranno essere circoscritti all'impronta dell'edificio senza creare rilevati artificiali estesi all'intero lotto.

Per eventuali nuovi interventi edilizi, dovrà essere mantenuta un'adeguata fascia di rispetto dal piede del versante e dovrà essere posta particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate ed opportunamente convogliate. Si sottolinea che tali interventi dovranno evitare la realizzazione di tratti intubati.

Per tutte le aree di nuova previsione urbanistica dovrà essere richiamato il principio dell'invarianza idraulica (rif. DGR n.64-7417 del 7/4/2014, allegato A, parte II - paragrafo 1.7).

All'interno delle fasce fluviali A e B, a prescindere dalla classificazione contenuta nella "Carta di Sintesi", prevalgono le norme di attuazione del PAI (art. 29, 30 e 39) qualora più restrittive di quelle previste dal PRGC.

Nella fase attuativa del Piano Regolatore, per le aree in classe IIIb dovrà essere redatto nel dettaglio il cronoprogramma degli interventi di sistemazione necessari a garantire la mitigazione del rischio. Compilate le opere e fatte salve le procedure di approvazione degli interventi di sistemazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate (punto 7.10 della NTE alla Circ. PGR 7/LAP). Tali interventi necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione ordinaria e straordinaria o di ulteriori opere di miglioramento qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione.

Il Comune è tenuto a inserire nel Certificato di Destinazione Urbanistica anche i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione dell'idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica ed a richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica in ordine a eventuali danni a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato, ai sensi dell'Art. 18 comma 7 delle Norme di Attuazione del PAI.

A seguito dell'adeguamento del PRGC al PAI è necessario che l'Amministrazione Comunale predisponga ed approvi, ovvero verifichi, che il proprio Piano Comunale di Protezione Civile sia coerente con il quadro della pericolosità e del rischio evidenziati nel PRGC. Anche le informazioni contenute nelle mappe del PGRA – Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (direttiva Alluvioni 2007/60/CE, recepita con D.Lgs n.49/2010) con particolare riferimento a quelle del Rischio, dovranno essere tenute in conto nel Piano di Protezione Civile.

---

## ART. 20 - VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ

Il Piano riconosce e definisce 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, alle zone umide, all'interno di aree soggette ad esondazione ed a dissesto geologico.

Sulla cartografia di Piano sono individuati i corsi d'acqua generanti **vincolo paesistico** ai sensi della Legge 8 agosto 1985, n. 431 in presenza dei quali la Legge Regionale 3 aprile 1989 n. 20 dispone specifici atti autorizzativi per la realizzazione di interventi di trasformazione.

La **fascia di rispetto cimiteriale** si estende intorno alla struttura per una profondità di 200 m misurata a partire dal muro di cinta. L'attuazione di eventuali interventi urbanistici, ubicati all'interno di tale fascia, è subordinata al rispetto della disciplina di cui all'Art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i., commi 5-6quinquies.

Nelle aree di rispetto per **pubbliche discariche ed impianti di depurazione**, non sono consentiti utilizzazioni implicanti soggiorni delle persone né costruzioni di sorta: sugli edifici esistenti sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria (MO); tali zone di rispetto devono essere asservite alle proprietà degli impianti, e devono avere profondità, ove non individuate del PRG e per eventuali nuovi impianti non previsti, pari a:

- mt 100 per gli impianti di depurazione;
- mt 100 per le pubbliche discariche.
- 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 dalla Autorità competenti in materia.

Nelle aree di rispetto per **opere di presa degli acquedotti** entro una fascia di mt 200 in ottemperanza ai disposti del D.Lgs 152/99 e s.m.i. in materia di inquinamento dal D.Lgs 258/2000, è escluso il soggiorno di persone e l'attivazione o il proseguimento di attività suscettibili di produrre inquinamenti superficiali.

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 mt 25,00 per parte;
- per impianti oltre 380.000 V mt 50,00 per parte;

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

E' altresì vietata la realizzazione di nuovi interventi all'interno delle fasce di rispetto in corrispondenza delle sponde di **corsi d'acqua**, di **laghi naturali ed artificiali**, nonché di **zone umide**, sono ovviamente consentiti interventi per la sistemazione idrogeologica per la realizzazione di opere per la difesa del suolo e la regimentazione delle acque e di ispezione e manutenzione dell'alveo, sono altresì ammessi oltre alle opere realizzabili in conformità alla DGR n.18-2555 del 9/12/2015, interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di parcheggi pubblici e per l'installazione di strutture di protezione, nonché di attrezzature sportive il cui utilizzo è strettamente connesso al contesto ambientale.

Lungo le sponde di **rogge** e di **canali irrigui** il Piano stabilisce fasce di rispetto all'interno delle quali sono ammessi esclusivamente interventi di carattere conservativo ed ampliamento delle preesistenze a condizione che non si riducano le distanze in atto.

---

Le fasce di rispetto determinate dal PRGC, considerate a partire dal piede esterno di eventuali argini o dal ciglio superiore di entrambe le sponde, ai sensi dell'art. 29 della LR 56/77, commi 1.c e 4, sono le seguenti:

- Fuori dagli abitati, su tutto il reticolo idrografico minore, mt 100 per le rogge e i canali non arginati, mt 25 dal piede esterno se arginati.
- Dentro gli abitati:
  - mt 20 per la "Roggia del Bosco" nel tratto di attraversamento della Frazione Carrone
  - mt 10 per la "Roggia" nel tratto di attraversamento del Capoluogo
  - mt 10 in destra orografica della "Roggia Luva" nel tratto di attraversamento della Frazione Realizio posto a nord della strada comunale siglata dall'area SL 206, maggiorati a mt 20 sempre in destra orografica della "Roggia Luva" nel tratto di attraversamento della Frazione Realizio posto a sud oltre la strada comunale siglata dall'area SL 206
  - mt 10 per la "Roggia Vignolasso" nel tratto di attraversamento del territorio comunale fino al limite della Fascia Fluviale B in dx orografica della Dora Baltea

La fascia di rispetto dei corsi d'acqua corrispondenti alla classe IIIa e IIIb3 per l'edificato (IIIb2 per il tratto intubato nel concentrico) sono da intendersi di assoluta inedificabilità.

Si richiama inoltre l'osservanza del vincolo di mt 10 per le aree latitanti i corsi d'acqua demaniali, come disposto dal RD 523/1904.

L'attraversamento di rogge, canali e corsi d'acqua in genere, esterni alle fasce A e B del PAI, dovrà essere realizzata secondo le prescrizioni di leggi e normative in materia di ponti.

In ogni caso salvo diversa prescrizione della Direzione Opere Pubbliche e della Direzione Difesa del Suolo le strutture di attraversamento, dovranno avere l'intradosso posto ad un'altezza non inferiore a mt 0,50 rispetto al livello di massima piena, e non dovranno in alcun modo restringere la sezione dell'alveo misurata a rive piene.

E' inoltre vietato coprire il corso d'acqua per una lunghezza superiore a quella strettamente necessaria all'attraversamento.

## **ART. 20 – bis DISCIPLINA PER GLI STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE**

In premessa si ricorda che per stabilimenti "Seveso" si intendono gli stabilimenti menzionati nell'articolo 2, primo comma, lettere a) e b), della Variante "Seveso" al PTC Provinciale; per stabilimenti "sottosoglia" si intendono gli stabilimenti menzionati nell'articolo 2, primo comma, lettera c), della Variante "Seveso" al PTC Provinciale. Inoltre, si ricorda ancora, che la disciplina della Variante "Seveso" al PTC Provinciale, approvata con D.C.R. n. 23-4501 del 12.10.2010, è corredata di numerose note esplicative che ne hanno coordinato i contenuti ad alcune modifiche legislative regionali e statali, non ultimo al D.lgs. 105/2015 sostitutivo del D.lgs. 334/99.

E' escluso l'insediamento di nuovi stabilimenti "Seveso" e "sottosoglia" nella cui area di esclusione, determinata in base alle caratteristiche dello stabilimento in progetto, ricadono elementi territoriali vulnerabili appartenenti alle categorie A e B sopra menzionate.

---

E' escluso l'insediamento di nuovi stabilimenti "Seveso" a rischio di incidente rilevante in presenza di categorie vulnerabili di cui all'art. 9, punto 4, delle Norme di Attuazione della Variante "Seveso" al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale entro l'area di osservazione determinata in base alle caratteristiche dello stabilimento in progetto.

Le aree di esclusione e di osservazione, di cui ai precedenti commi, devono essere determinate in base alla Variante "Seveso" al PTC e, nello specifico, rispettivamente, all'articolo 9, comma 3 (per gli stabilimenti "Seveso") e all'articolo 19, comma 3 (per i "sottosoglia"), per l'area di esclusione, e all'articolo 8 per l'area di osservazione.

Nel caso di nuovi insediamenti "Seveso" e "Sottosoglia" deve essere sempre valutata la compatibilità territoriale ed ambientale, in base agli articoli 10, 15 e 19 della Variante "Seveso" al P.T.C.P. summenzionata. La Variante "Seveso" al PTC - articoli 10, 15 e 19 – stabilisce gli adempimenti cui è tenuto il proponente/gestore dello stabilimento che si intendono integralmente richiamati nel presente piano regolatore. E' escluso l'insediamento di nuovi stabilimenti "Seveso" o "sottosoglia" di cui all'art. 19 punto 5) nelle aree ad altissima vulnerabilità ambientale (articolo 13.1).

Nell'area di esclusione di un insediamento "Seveso" e "Sottosoglia" definita in base al criterio previsto nelle "Linee guida per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" approvate dalla Giunta Regionale non sarà possibile la nuova localizzazione di elementi territoriali appartenenti alle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al D.M. 9 maggio 2001.

Tutto quanto esplicitato nel presente articolo ha validità per tutte le aree urbanistiche del territorio comunale dove è ammesso l'insediamento di attività produttive, nella fattispecie gli usi p1 e p2 di cui all'art. 4.1 delle presenti NTA.

---

## **CAPO VI**

### **DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

#### **ART. 21 - RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO E RIFERIMENTI GRAFICI**

Sulla base delle nuove disposizioni legislative in materia di commercio nazionali e regionali, vengono individuate dal PRG le zone di insediamento commerciale.

Le norme del presente titolo fanno particolare riferimento alla tavola 1.b di sovrapposizione fra zone omogenee e insediamenti commerciali, e alla Compatibilità territoriale allo sviluppo di cui ai Criteri Comunali in materia.

##### ***Individuazione e riconoscimento degli addensamenti commerciali***

Gli addensamenti commerciali sono esclusivamente quelli individuati e riconosciuti nella Delibera Comunale per la definizione della compatibilità territoriale.

##### **A1 - Addensamento storico centrale**

Riconoscibile nell'ambito della perimetrazione ampliata del centro storico e del nucleo centrale di STRAMBINO, è l'ambito urbano di antica formazione caratterizzato da una rilevante densità commerciale e di servizi.

La perimetrazione viene individuata nella Tavola T1.b in scala 1:5.000.

##### ***Individuazione e riconoscimento delle localizzazioni***

Le localizzazioni commerciali sono esclusivamente quelle individuati e riconosciuti nella Delibera Comunale per la definizione della compatibilità territoriale e individuate nella Tavola T1.b 1:5.000.

##### **L1 - Localizzazioni commerciali urbane non addensate**

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti nel quadro del processo di riqualificazione urbana preferibilmente lambite o percorse da infrastrutture viarie di scorrimento veloce di livello urbano.

Si presentano rilevate con la sigla L.1 nella Tavola T1.b allegata al PRG, e sono esattamente le porzioni coincidenti con le aree normative siglate ET001 - ET005 - ET008 - ET009 - ET504 – l'insieme delle aree ricomprese nel PEC dell'ex Consorzio Agrario (SL520;SL524;ES2/044.;RB).

Le localizzazioni L1 sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15, sempre che il Piano preveda le destinazioni d'uso commerciale. Il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 della D.C.R. n° 563-13414 e s.m.i., senza alcuna possibilità di deroga.

---

## **ART. 22 - NORME E CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA**

Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 della D.C.R. n° 563-13414 e successive modifiche e integrazioni.

Nel territorio Comunale di Strambino, nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo di cui all'apposita Deliberazione Comunale vigente (*di seguito semplicemente Tabella*), sono consentiti:

- 1 - esercizi di vicinato: consentiti anche esternamente all'addensamento e alle localizzazioni commerciali purché compresi in ambiti già edificati (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;
- 2 - medie e grandi strutture di vendita: consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali, (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

Per quanto riguarda gli addensamenti, l'ingresso delle strutture commerciali compatibili, secondo le dimensioni individuate nella Tabella, deve cadere esclusivamente all'interno dell'addensamento di appartenenza.

Per quanto riguarda le localizzazioni, l'ingresso delle strutture commerciali compatibili, secondo le dimensioni individuate nella Tabella, deve cadere esclusivamente all'interno dell'Area Normativa o dell'isolato individuati dal PRG nei quali è stata riconosciuta la Localizzazione L1.

### **ART.22.1 DESTINAZIONE D'USO**

Ai sensi e per gli effetti del D.L. vo 114/98, della LR 28/99 e della DCR n° 563-13414 articolo 24, il PRG prevede l'individuazione della destinazione d'uso per lo svolgimento di attività di commercio al dettaglio con il codice "c1" nei Tabulati senza imposizioni di tipo quantitativo o numerico per le quali vigono le regole dell'insediabilità di cui alla Tabella.

### **ART.22.2 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 la tabella delle compatibilità territoriale dello sviluppo è quella in vigore per effetto della giusta Deliberazione del competente organo comunale.

### **ART.22.3 AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO FUNZIONALI AGLI IMPIANTI COMMERCIALI**

Lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive è stabilito nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito

dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 ed ai commi 4 e 6.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM 2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM 3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM 4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM 1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$ (**)
G-SM 2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM 3		
G-SM 4		
M-SE 2 3 4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151 - 1500 251 - 2500	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC 1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC 2		
G-CC 3	FINO A 12000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC 4	OLTRE 18000	

**NOTE:**

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per parcheggi pubblico in ragione del 50% della S.U.L.

(\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2500 mq. di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1801 mq. a 2500 mq. (M-SE4)

(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale

N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel c.c.

---

Devono inoltre essere reperiti gli spazi per parcheggi e manovra privati, liberamente accessibili durante l'orario di apertura delle attività, individuati dall'articolato delle NTA del PRGC.

#### **ART.22.4 LIMITI D'INSEDIAMENTO COMMERCIALE RELATIVI A BENI CULTURALI E AMBIENTALI**

L'addensamento A1 del Comune di Strambino nella parte in cui coincide con la perimetrazione del nucleo storico individuato ai sensi dell'art.24 della Lur quale insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o ambientale, ai sensi e per gli effetti del D.L. vo 114/98, della LR 28/99 e della DCR n° 563-13414 articolo 23, è soggetto alle limitazioni d'insediamento commerciale relativi a beni culturali e ambientali con specifico rimando alle norme di cui all'articolo ART. 15 - "Salvaguardia dei beni culturali ed ambientali" del PRG.

#### **ART.22.5 VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE E SULLA VIABILITÀ**

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico).

L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico negli addensamenti commerciali A.1 e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità che deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a mq. 1.800.

La relazione che dovrà concludersi con una verifica dell'accettabilità del carico di traffico sugli assi di accesso all'insediamento commerciale, dovrà considerare:

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

#### **ART.22.6 CORRELAZIONE TRA AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE**

Ai sensi e per gli effetti del D.L. vo 114/98, della LR 28/99 e della DCR n° 563-13414 per quanto attiene al rilascio delle autorizzazioni o delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto dall'articolo 28 della deliberazione del Consiglio Regionale già citata.

---

## **CAPO VII**

### **NORME FINALI E TRANSITORIE**

#### **ART. 23 - AMBITI A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA GIÀ DEFINITA**

Gli *ambiti a pianificazione esecutiva definita* riguardano aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi approvati antecedentemente al presente PRG.

In tali ambiti, anche quando non individuati puntualmente nelle tavole di Piano, si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi fino al completamento dei relativi interventi. Alla decadenza degli strumenti urbanistici esecutivi, per gli insediamenti realizzati si applica la disciplina prevista dal presente PRG.

#### **ART. 24 - TITOLI ABILITATIVI GIÀ RILASCIATI O PRESENTATI**

Nel caso di varianti in corso d'opera per permessi di costruire o DIA rilasciate prima dell'adozione del presente Piano si applicano, ai fini della determinazione della consistenza fabbricativa ammessa, gli indici, i parametri e le verifiche stabilite dal PRG vigente.

I progetti presentati prima dell'adozione del presente Piano andranno sospesi – come previsto dalle misure di salvaguardia di cui all'Art. 58 della LR 56/77 – qualora in contrasto con previsioni diverse contenute nella Variante.

#### **ART. 25 - EDIFICI CONDONATI**

Gli edifici condonati in base alle leggi 47/85 e 726/94 sono soggetti alla normativa generale e specifica del Progetto di PRG.

Qualora tali edifici ricadano in zone che prevedano usi diversi da quelli condonati, gli stessi sono soggetti alla disciplina di cui all'Art 7.

#### **ART. 26 - FRAZIONAMENTI**

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata dopo l'adozione del PRG allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra il volume e/o la superficie utile lorda delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria che competono, secondo le presenti norme, alla zona oggetto dell'intervento. In caso contrario detto frazionamento non è considerato valido a fini urbanistico-edilizi e quindi la verifica dei parametri sarà operata sul lotto originario.