

# COMUNE DI AIRASCA

PROVINCIA DI TORINO

REGIONE PIEMONTE

## VARIANTE PARZIALE

### DI P.R.G.C. N° 3

APPROVAZIONE

## ELABORATO N. 3: NORME DI ATTUAZIONE TESTO COORDINATO

Elaborato contenente le modifiche ed integrazioni approvate dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 33-6091 del 23/05/2002 nonchè le modifiche apportate con le Varianti Parziali n. 1, n. 2 e n. 3

IL PROGETTISTA

STEFANO CORSARO ARCHITETTO

IL COLLABORATORE

A. DEBORA PLUTINO PIANIFICATORE TERRITORIALE

DATA	13 DICEMBRE 2011
REVISIONE	1
PRATICA STUDIO	40-09
REDATTO DA	A.D.P.
FILE - LAYOUT (Testallno)	EASYSTORAGE SERVER
LAVORAZIONE/DATI/ANNO2009/40-09/40-09 ELABORATO 45	

VERIFICATO G.V.

SPAZIO TIMBRI DI APPROVAZIONE

## **NOTA INTRODUTTIVA PER LA LETTURA E COMPRESIONE DEL TESTO COORDINATO DELLE NORME DI ATTUAZIONE**

Il testo delle norme di attuazione scritte con il seguente carattere è relativo alla stesura originaria del progetto preliminare di P.R.G.C.

**Il testo delle norme di attuazione scritte con il seguente carattere è relativo alla stesura del progetto definitivo a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni a seguito di pubblicazione del P.R.G.C.**

Il testo delle norme di attuazione scritte con il seguente carattere è relativo alla stesura del progetto definitivo a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte secondo le determinazioni di cui alla deliberazione di C.C. n° 19 del 19/03/2001.

*Il testo sottolineato in corsivo è stato introdotto a seguito delle determinazioni, di cui alla Delibera di C.C. n° 12 del 18/03/2002 e della verifica istruttoria dei contenuti normativi del P.R.G.C. da parte della Regione Piemonte prima della sua definitiva approvazione.*

*“Il testo in corsivo virgolettato è stato introdotto a seguito delle modifiche normative ex officio in sede di approvazione della Variante Generale al P.R.G.C con deliberazione di Giunta regionale n. 33 – 6901 del 23 maggio 2002, pubblicata sul B.U.R. n. 23 del 06/06/2002 da parte della Regione Piemonte”.*

*“Il testo in corsivo grassetto virgolettato è stato introdotto a seguito delle modifiche normative in sede di approvazione della Variante Parziale n. 2 al P.R.G.C.”*

***“Il testo in corsivo grassetto virgolettato evidenziato è stato introdotto a seguito delle modifiche normative in sede di approvazione della Variante Parziale n. 3 al P.R.G.C.”***

# SOMMARIO

<b>NOTA INTRODUTTIVA PER LA LETTURA E COMPrensIONE DEL TESTO COORDINATO DELLE NORME DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>1</b>
<b>1. CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>1</b>
1.1. ART. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G. ....	1
1.2. ART. 2 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.....	2
1.3. ART. 3 - ATTIVITÀ IN CORSO ED AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE .....	3
1.4. ART. 4 - SISTEMAZIONE URBANISTICA.....	3
<b>2. CAPO 2 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI.....</b>	<b>5</b>
2.1. ART. 5 - PROCEDURE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....	5
2.2. ART. 6 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.).....	6
2.2.1. <i>Generalità</i> .....	6
2.2.2. <i>Piani di zona ex Legge 167/62</i> .....	6
2.2.3. <i>Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.)</i> .....	7
2.2.4. <i>Piani particolareggiati (P.P.) di iniziativa pubblica</i> .....	7
2.2.5. <i>Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)</i> .....	8
2.2.6. <i>Piani di Recupero (P.d.R.)</i> .....	8
2.2.7. <i>Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)</i> .....	9
2.2.8. <i>Comparti di intervento</i> .....	9
<b>2.3. ART. 7 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE "TITOLI ABILITATIVI" .....</b>	<b>10</b>
2.4. ART. 8 - CONDIZIONI DI RILASCIO DI CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE .....	11
2.4.1. <i>Concessione</i> .....	11
2.4.2. <i>Autorizzazione</i> .....	12
2.5. ART. 9 - PARAMETRI URBANISTICI DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO: DEFINIZIONI.....	13
2.6. ART. 10 - PARAMETRI EDILIZI: DEFINIZIONI .....	15
2.7. ART. 11 - OSSERVANZA DEI PARAMETRI ED APPLICAZIONE INDICI.....	19
2.7.1. <i>Osservanza dei parametri nelle aree urbane</i> .....	19
2.7.2. <i>Osservanza dei parametri nelle aree a destinazione produttiva industriale o artigianale</i> .....	20
2.7.3. <i>Osservanza dei parametri nelle aree destinate ad attività agricole</i> .....	21
2.8. ART. 12 - CAPACITÀ INSEDIATIVA NELLE AREE RESIDENZIALI .....	21
<b>3. CAPO 3 - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO .....</b>	<b>22</b>
3.1. ART. 13 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO COMUNALE.....	22
<b>4. CAPO 4 - IMMOBILI DESTINATI A IMPIANTI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO.....</b>	<b>23</b>
4.1. ART. 14 - IMMOBILI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE .....	23

4.2.	ART. 15 - IMMOBILI PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE (PUBBLICI O PRIVATI ASSOGGETTATI AD USO PUBBLICO) .....	24
4.3.	ART. 16 - IMMOBILI PER IMPIANTI TECNOLOGICI.....	25
4.4.	ART. 17 - AREE PER LA VIABILITÀ ED INFRASTRUTTURE RELATIVE.....	26
4.5.	ART. 18 - DESTINAZIONI SPECIFICHE DELLE AREE PER SERVIZI.....	27
<b>5.</b>	<b>CAPO 5 - AREE DESTINATE A USI RESIDENZIALI.....</b>	<b>29</b>
5.1.	ART. 19 - TERRITORIO URBANO.....	29
5.2.	ART. 20 - NORME GENERALI PER LE AREE E IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (A) E TERZIARIA (T) 29	
5.2.1.	<i>Abitativa (a)</i> .....	30
5.2.2.	<i>Aree sature residenziali con terziario (St)</i> .....	30
5.2.3.	<i>Residenziale ed attività diverse (t)</i> .....	30
5.3.	ART. 21 - TESSUTO EDILIZIO DI IMPIANTO STORICO- TESSUTO URBANO.....	31
5.3.1.	<i>Aree rurali di carattere documentario (R)</i> .....	32
5.3.2.	<i>Aree assoggettate a piano di recupero finalizzato alla conservazione del tessuto edilizio e dell'impianto urbanistico esistente (P.d.R.3 – P.d.R.4)</i> .....	39
5.3.2.1.	<i>Aree ricomprese nella zona P.d.R. 3</i> .....	39
5.3.3.	<i>Aree assoggettate a piano di recupero finalizzato alla ricomposizione urbanistica (P.d.R.1 – P.d.R.2)</i> 43	
5.3.4.	<i>Aree di ristrutturazione edilizia (Ru)</i> .....	46
5.3.4. bis	<i>Aree di ristrutturazione Edilizia Residenziale terziaria ( Rt )</i> .....	50
5.3.5.	<i>Trasformazione residenziale (Ztr)</i> .....	50
5.4.	ART. 21 BIS SOTTOTETTI .....	54
5.4.1.	<i>Generalità</i> .....	54
5.4.2.	<i>Metodologie di intervento e caratteristiche tipologiche</i> .....	55
5.5.	ART. 22 - AREE URBANE RESIDENZIALI SATURE DI NUOVO IMPIANTO O DI RECENTE TRASFORMAZIONE (SA)55	
5.6.	<u>ART. 22 BIS - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO(CA, PEC, PEEP)</u> .....	58
5.7.	<u>ART. 22 TER - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (CA, PEC, PEEP)</u> .....	60
<b>6.</b>	<b>CAPO 6 - AREE DESTINATE AD USI PRODUTTIVI.....</b>	<b>63</b>
6.1.	ART. 23 - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO.....	63
6.2.	ART. 24 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - IMPIANTI ESISTENTI E CONFERMATI (PE) .....	63
6.2.1.	<i>Generalità</i> .....	63
6.2.2.	<i>Impianti industriali o artigianali</i> .....	64
6.2.3.	<i>Impianti artigianali di servizio</i> .....	65
6.3.	ART. 25 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE CARBURANTE E/O RIFORNIMENTO ENERGETICO (RE) “- AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ COMPATIBILI ED ACCESSORIE ALLE FUNZIONI CIMITERIALI (A. C.)” .....	66
6.4.	ART. 26 - IMPIANTI A DESTINAZIONE TERZIARIA INSERITI NEL TESSUTO PRODUTTIVO (PT).....	67
6.5.	ART. 27 - AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO E RIORDINO (PC).....	68
6.6.	ART. 28 - AREE PER LA SOSTA E PARCAMENTO DI AUTOMEZZI (PK) .....	71
6.7.	ART. 29 - AREA DI NUOVO IMPIANTO PRODUTTIVO ARTIGIANALE TERZIARIO (PN1) .....	71
6.7.1.	<i>Generalità dell'intervento</i> .....	71

6.7.2.	Condizioni particolari dell'intervento.....	74
6.7.3.	Funzioni e destinazioni.....	75
6.8.	ART. 30 - CONDIZIONI PRELIMINARI PER GLI INTERVENTI DESTINATI AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI - TERZIARI INSERITI NEL TESSUTO PRODUTTIVO .....	78
<b>7.</b>	<b>CAPO 7 - DISCIPLINA DELLE AREE EXTRAURBANE.....</b>	<b>81</b>
	<i>“SU TUTTE LE SEGUENTI DISPOSIZIONI DEL PRESENTE CAPO 7 DEVONO INTENDERSI PREVALENTI, IN CASO DI DISCORDANZA ANCHE PARZIALE, LE VARIE PRESCRIZIONI DELL'ART. 25 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.” .....</i>	<i>81</i>
7.1.	ART. 32 - OBIETTIVI, AMBITO NORMATIVO, DESTINAZIONE .....	81
7.2.	ART. 33 - DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE AMMESSE NEL TERRITORIO EXTRAURBANO .....	81
7.3.	ART. 34 - REQUISITI DI TITOLARITÀ AGLI INTERVENTI.....	83
7.4.	ART. 35 - DOCUMENTAZIONI E CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ AGLI INTERVENTI .....	83
7.5.	ART. 36 - PARAMETRI URBANISTICI E LORO APPLICAZIONE .....	85
7.5.1.	Costruzione di nuove abitazioni.....	86
7.5.2.	Interventi di recupero igienico funzionale di abitazioni esistenti .....	88
7.5.3.	Nuova costruzione di attrezzature ed impianti per l'allevamento di animali.....	89
7.5.4.	Recupero igienico-funzionale di attrezzature ed impianti per l'allevamento di animali .....	93
7.5.5.	Nuova costruzione di fabbricati rurali di servizio (destinazione a2.1 art.33).....	94
7.5.6.	Recupero funzionale dei fabbricati rurali di servizio (destinazione a2.1 art.33).....	94
7.5.7.	Costruzione e manutenzione di serre fisse (destinazione a.2.2.).....	95
7.5.8.	Nuove costruzioni rurali specializzate .....	95
7.5.9.	Recupero di edifici alle destinazioni rurali specializzate (destinazioni a4.1., a4.2).....	96
7.5.10.	Formazione di pozzi e laghi per uso irriguo e per la regolazione dei bacini idrici (destinazione a5 art.33) .....	96
7.5.11.	Formazione di vasche, “ <b>concimaie</b> ” e lagoni di accumulo di liquami (destinazione a5 art.33). .....	96
7.5.12.	Nuova costruzione di opifici per attività di servizio all'agricoltura (destinazione c1 art.33).....	97
7.5.13.	Recupero di opifici per attività di servizio all'agricoltura (destinazione c1).....	97
7.5.14.	Strutture ricettive e annessi servizi turistici (destinazione e1 art.33).....	98
7.5.15.	Opere di urbanizzazione (destinazioni f1, f2, f3 art.33) .....	98
7.6.	ART. 37 - NORME DI IGIENE DEL SUOLO E DELLE ACQUE PER GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI.....	99
7.7.	ART. 38 - AREE SATURE AGRICOLE (SAG) .....	100
<b>8.</b>	<b>CAPO 8 - TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PRODUTTIVA DEL TERRITORIO AGRICOLA E DI ALCUNE AREE URBANE .....</b>	<b>101</b>
8.1.	ART. 39 - DEFINIZIONE DELLE AREE AMBIENTALI.....	101
8.2.	ART. 40 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE.....	101
8.3.	ART. 41 -AREE AGRICOLE PRODUTTIVE INTERCLUSE E/O AI MARGINI DEL SISTEMA INSEDIATIVO. ....	103
8.4.	ART. 41 BIS AREE AGRICOLE INTERCLUSE E/O AI MARGINI DEL SISTEMA INSEDIATIVO CON PRESIDIO ESISTENTE “ <i>O FUNZIONALI AD INSEDIAMENTI ESISTENTI (A.P.I.P.)</i> ” .....	104
8.5.	ART. 42 - AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ ASSOCIATIVE-RICREATIVE (AR) .....	105
8.6.	ART. 43 AREE DESTINATE ALLA COSTITUZIONE DI ORTI URBANI (A.P.I.U.) .....	106
<b>8.7.</b>	<b>“ART. 43BIS IMPIANTI FOTOVOLTAICI .....</b>	<b>106</b>
<b>9.</b>	<b>CAPO 9- TIPI DI INTERVENTO.....</b>	<b>110</b>

9.1.	ART. 44 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	110
9.2.	ART. 45 - TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: CLASSIFICAZIONE.....	111
9.3.	ART. 46 - MANUTENZIONE ORDINARIA.....	112
9.4.	ART. 47 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	112
9.5.	ART. 48 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO .....	112
9.6.	ART. 49 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO CON SPECIFICHE PRESCRIZIONI.....	113
9.7.	ART. 50 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	115
9.8.	ART. 51 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON PRESCRIZIONI.....	115
9.9.	ART. 52 - AMPLIAMENTO E COMPLETAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI <u>MODIFICA DEL FILO DI FABBRICAZIONE E DELLA SAGOMA DEGLI EDIFICI ESISTENTI</u> .....	117
9.9.1.	<i>Confrontanza:</i> .....	117
9.9.2.	<i>Distanza dai confini per gli edifici</i> .....	118
9.9.3.	<i>Distanza dai confini per i bassi fabbricati</i> .....	119
<b>10.</b>	<b>CAPO 10 - ALTRI TIPI DI INTERVENTO .....</b>	<b>120</b>
10.1.	ART. 53 - INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE .....	120
10.1.1.	<i>Confrontanza</i> .....	120
10.1.2.	<i>Distanza dai confini per gli edifici</i> .....	121
10.1.3.	<i>Distacchi degli edifici appartenenti al demanio pubblico</i> .....	121
10.1.4.	<i>Distanza dal confine per i bassi fabbricati</i> .....	122
10.2.	ART. 53 BIS - FRAZIONAMENTO.....	122
10.3.	ART. 53 TER - RECINZIONI. ....	124
10.4.	<i>“ART. 53 QUATER - BASSI FABBRICATI REALIZZATI IN ZONA IMPROPRIA</i> .....	125
10.5.	ART. 54 - MODIFICHE DI DESTINAZIONE .....	125
10.6.	ART. 55 - EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D’USO IN CONTRASTO CON LE CLASSI DI DESTINAZIONE	126
10.7.	ART. 56 - AUTORIMESSE .....	127
10.8.	ART. 57 - AREE DI PARCHEGGIO .....	128
<b>11.</b>	<b>CAPO 11 - VINCOLI DI INTERVENTO.....</b>	<b>130</b>
<b>11.1.</b>	<b>“ART. 57 BIS – INDIRIZZI E CRITERI DI LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI” .....</b>	<b>130</b>
11.2.	ART. 58 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI.....	133
11.3.	ART. 59 - VINCOLO AI SENSI DELLA L. 1089/1939 - ELENCO DEGLI EDIFICI VINCOLATI - VINCOLO AI SENSI DELLA LEGGE 1497/1939 ED EDIFICI CLASSIFICATI TRA I BENI CULTURALI DEL P.R.G. ....	133
11.4.	ART. 60 - ALLINEAMENTO DI QUOTA.....	134
11.5.	ART. 61 - AREE E FASCE DI RISPETTO .....	134
11.5.1.	<i>a1) - Fasce di rispetto permanenti alla viabilità</i> .....	134
11.5.2.	<i>a2) - Fasce di rispetto permanenti agli impianti cimiteriali</i> .....	136
11.5.3.	<i>a3) Fasce di rispetto permanenti - alle attrezzature ferroviarie</i> .....	136
11.5.4.	<i>a4) - Fasce di rispetto permanenti fasce di rispetto dai corsi d’acqua</i> .....	137
11.5.5.	<i>a5) Fasce di rispetto permanenti da elettrodotto</i> .....	138
11.5.6.	<i>b) Fasce ed aree di rispetto condizionate</i> .....	139

11.6.	ART. 62 - ATTIVITÀ DI CAVA .....	139
<b>12.</b>	<b>CAPO 12 - NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>141</b>
12.1.	ART. 63 - NORME SPECIFICHE PER PARTICOLARI AREE .....	141
12.2.	ART. 64 - DEROGHE .....	141
12.3.	ART. 65 - NORME IN CONTRASTO .....	141
12.4.	ART. 66 - AREE DOTATE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	142
12.5.	ART. 67 PARTICOLARI PRESCRIZIONI DI CARATTERE COSTRUTTIVO.....	142

# TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

## 1. CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

### 1.1. Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.

Il progetto del P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

A - Relazione Illustrativa

Allegati tecnici alla relazione illustrativa

A1- Analisi Uso del suolo in atto Planimetria Generale	1:5.000
A2- Analisi Uso del suolo urbano	1:2.000
A3- Analisi Uso del suolo extraurbano zone industriali e nuclei frazionali	1:2.000
A4- Analisi Individuazione degli immobili riconducibili ai catasti storici	1:1.000
A5- Analisi Rete fognaria principale	1:2.000
A6- Analisi Rete principale Acquedotto	1:2.000
A7- Analisi Rete principale Gas	1:2.000

B - Relazione geologico - tecnica ed allegati tecnici:

2 - Relazione geologico - tecnica con allegati

2.1 - Carta geomorfologica e della dinamica fluviale	1:10.000
2.2 - Carta geoidrologica e del reticolato idrografico minore	1:10.000
2.3 - Carta delle acclività	1:10.000
2.4 - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni	1:10.000
2.5 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica	1:10.000
<u>2.6 - Elaborato cartografico di sintesi in scala 1:2.000 contenente indicazioni sulla vocazione urbanistica del territorio comunale sotto l'aspetto idrogeologico.</u>	

## C - Tavole di progetto

1 - Inquadramento territoriale	1:25.000
<u>1.b – planimetria generale di P.R.G.C.</u>	<u>1:25.000</u>
2 - Territorio extraurbano	1:5.000
3 - Territorio urbano	1:2.000
4 - Zona industriale est e ovest e nuclei frazionali	1:2.000
5 - Zona urbana Centrale	1:1.000
6 - Schema generale della viabilità zona urbana	1:2.000

## E - Norme di Attuazione

## F - Quadri Sinottici

## G - Scheda quantitativa dei dati urbani.

Gli elaborati di cui alle lett. A, B, C, hanno contenuto illustrativo, fatti salvi specifici richiami a carattere prescrittivo contenuti nelle presenti norme.

In caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata unicamente per gli immobili da essa disciplinati.

### **1.2. Art. 2 - Applicazione del P.R.G.**

Ai sensi della legge 17.8.1942 n. 1150 e della l.r. 5.12.1977 n. 56 e rispettive modifiche ed integrazioni, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale (P.R.G.): ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione a norma del titolo VI della predetta legge regionale, o di altre leggi statali e regionali, generali o di settore, deve essere compatibile con dette norme e prescrizioni.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica e edilizia sono da intendersi: l'esecuzione di opere edilizie, la modifica delle destinazioni d'uso e la sistemazione di aree e edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

Gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia, ivi comprese le modifiche di destinazione d'uso, devono essere compatibili con le prescrizioni normative disciplinate dalle presenti N.T.A. ; concorrere all'attuazione delle destinazioni d'uso previste; essere compatibili con le caratteristiche infrastrutturali delle aree.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di un nuovo P.R.G. fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della l. n. 56/1977 e s.m.i. nei limiti di quanto disposto all'art. 85 penultimo comma della medesima legge.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 17 della l.r. 56/77 le previsioni insediative del Comune di Airasca sono riferite ad un arco temporale decennale.

### **1.3. Art. 3 - Attività in corso ed autorizzazioni temporanee**

Le autorizzazioni e licenze edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogate alla loro scadenza se non previo conseguimento della concessione o dell'autorizzazione a norma delle Leggi Statali e Regionali in vigore; la scadenza è fissata dal Comune e comunicata all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere, manufatti e/o materiali di accumulo o deposito.

Dall'entrata in vigore del P.R.G. è fatto obbligo di cessazione di ogni attività di accumulo e deposito di materiali, esposizione di merci a cielo libero e di ogni altra attività subordinata al rilascio della concessione (ai sensi della legge 28.1.1977 n. 10) o dell'autorizzazione (a norma delle leggi statali e regionali) e che ne sia sprovvista, fino al conseguimento della concessione o dell'autorizzazione nei modi e forme di legge, fatta salva l'applicazione delle leggi 28.2.1985 n. 47 e l.r. 30.4.1985 n. 58.

Le destinazioni d'uso degli immobili improprie e non ammesse nelle classi di destinazione fissate devono nel tempo fare luogo a destinazioni d'uso proprie e/o ammesse e fino ad allora sugli immobili che le ospitano sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fatto salvo quanto disposto dalle presenti norme.

### **1.4. Art. 4 - Sistemazione urbanistica**

L'istanza di concessione per opere di trasformazione urbanistica e edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione dell'intera area asservita all'edificio e/o al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto della concessione, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.

Il rilascio della concessione comporta la cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni del P.R.G. quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela dell'incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

Fatto salvo quanto disposto ai successivi articoli la concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

## **TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **2. CAPO 2 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI**

#### **2.1. Art. 5 - Procedure di attuazione del P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale viene attuato:

- con intervento diretto mediante semplice conseguimento della concessione, convenzionata o non, o dell'autorizzazione;
- con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.

Il P.R.G. precisa i casi e le aree in cui è previsto il ricorso alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, ed i casi e le aree in cui è ammesso l'intervento diretto. Il Comune può comunque richiedere –o provvedervi direttamente– la formazione di strumenti urbanistici esecutivi anche ove non espressamente indicato con prescrizioni cartografiche o normative definite, delimitando i relativi immobili in sede di P.P.A. ai sensi dell'art. 34 1' c. pt. 1 della l.r. 56/77.

Ai fini e per gli effetti dell'art. 13 della L. n. 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, il P.R.G. s'intende attuato quando si verificano almeno le seguenti condizioni:

- per interventi di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale:  
la quantità di edificazione oggetto della concessione sia almeno pari al 75%, in termini di volume o di superficie utile, della capacità edificatoria del fondo di pertinenza;
- per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione:  
l'intervento oggetto della concessione riguardi almeno il 60% della superficie utile;
- per interventi di nuova costruzione per attività produttive industriali o artigianali o terziarie:  
la quantità di cui al primo punto è ridotta al 50%.

Diverse condizioni possono essere stabilite con la deliberazione di approvazione del P.P.A. senza che ciò costituisca variante di P.R.G.

## **2.2. Art. 6 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)**

### *2.2.1. Generalità*

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli elencati al 3° comma dell'art.33 della l.r. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.R.G. delimita le aree da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Il Comune in sede di P.P.A. può articolare dette aree in sub - aree da sottoporre, anche in più P.P.A., a strumenti di pianificazione esecutiva distinti, a condizione che ciascuna sub - area inclusa nel P.P.A. consenta un insieme organico di interventi funzionalmente conclusi, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione primaria che devono risultare collegate con quelle comunali secondo quanto stabilito all'art. 91 quinquies della l.r. 56/77.

In ogni caso il perimetro delle aree individuate dal P.R.G. può subire precisazioni in sede di P.P.A., anche con eventuali riduzioni, al solo fine di adeguare il perimetro allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente; l'estensione delle aree oggetto di S.U.E. non potrà subire riduzioni al contorno superiori al "25%" di quella perimetrata dal P.R.G. a seguito di motivate necessità organico - funzionali. Le eventuali aree di risulta sono edificabili con intervento diretto, ove non sottoposte ad altri vincoli o prescrizioni, applicandosi alla superficie fondiaria i parametri di utilizzazione territoriale stabiliti per lo strumento urbanistico esecutivo, fatti salvi i tipi di intervento mappizzati. Ove lo strumento urbanistico esecutivo interessi il tessuto storico, sugli edifici da esso esclusi sono ammesse unicamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il disegno di dettaglio definito nella cartografia di P.R.G. all'interno delle aree delimitate, può subire modifiche all'atto della progettazione, fermi restando i requisiti generali di impianto e le connessioni al perimetro, ove le modifiche stesse conseguano una maggiore organizzazione degli spazi pubblici e privati.

Ai fini della formazione ed attuazione dei S.U.E. si applicano, oltre a quanto stabilito ai precedenti commi, le seguenti specificazioni e disposizioni:

### *2.2.2. Piani di zona ex Legge 167/62*

Il P.R.G. delimita gli immobili da assoggettare a piano di zona ex legge 167/62 con la simbologia (Peep). È facoltà del Comune individuare ulteriori aree tra quelle a destinazione residenziale da assoggettare a piano di zona in

rapporto ai fabbisogni decennali di edilizia residenziale, nel rispetto dei rapporti minimi e massimi di legge.

### 2.2.3. *Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.)*

L'attuazione dei P.E.C. è disciplinata dagli art. 43, 44 e 45 della l.r. 56/77 e s.m.i. per quanto attiene alle procedure di formazione ed ai contenuti convenzionali e dall'art. 39 per quanto riguarda gli elaborati.

La cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria definite dagli artt. 51 e 21 della legge 56/77, riguarderà i sedimi e gli spazi appositamente vincolati dal P.R.G. nell'ambito dei perimetri dei P.E.C. ovvero gli spazi proposti in sede progettuale ed approvati dal comune, ma in nessun caso dovrà essere inferiore per le opere d'urbanizzazione secondaria ai rapporti stabiliti per le varie classi di destinazione dal citato art. 21 della l.r. 56/77.

Ove non fosse possibile conseguire in tutto o in parte dette dotazioni nell'ambito delle aree interessate da P.E.C. è consentito che esso sia raggiunto reperendo la quota mancante tanto all'interno come all'esterno di esse, purché in questo caso nell'ambito degli spazi pubblici vincolati dal P.R.G. ai sensi del precitato art. 21 della l.r. 56/77.

La superficie dismessa ricadente all'esterno del perimetro dei P.E.C. concorrerà al calcolo della volumetria (o della superficie) edificabile in base all'applicazione dell'indice territoriale proprio dell'area delimitata dal P.E.C.

Nelle aree da attuare con ricorso al P.E.C. è ammessa, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione e dietro motivata richiesta, l'equipollenza della monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria.

Non sono di norma monetizzabili le dotazioni relative ai parcheggi.

Nelle aree ove è cartograficamente definita l'individuazione degli spazi pubblici la quota monetizzabile non potrà superare il 50% della dotazione totale.

Le modalità e l'ammontare della monetizzazione di cui ai precedenti capoversi verranno stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale.

In nessun caso le superfici monetizzate concorreranno al calcolo delle volumetrie o superfici utili edificabili.

Per ottemperare alle condizioni preliminari degli interventi previste dalla presente n.t.a. l'Amministrazione provvederà, in sede di formazione di P.P.A., ad integrare le aree monetizzate con una corrispondente quantità di spazi pubblici.

### 2.2.4. *Piani particolareggiati (P.P.) di iniziativa pubblica*

Detti piani vengono redatti dal Comune a norma degli artt. 38,39 e 40 della legge 56/77 in attuazione delle previsioni cartografiche e normative stabilite dal P.R.G.

#### 2.2.5. Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

Tale piano è redatto dal Comune a norma dell'art. 41 della l.r. 56/77 con i contenuti e le procedure di cui agli artt. 39 e 40 della med. legge con riferimento alle aree delimitate in cartografia o precisate nei quadri sinottici allegati.

#### 2.2.6. Piani di Recupero (P.d.R.)

Riguardano prioritariamente il recupero di immobili esistenti compresi nella delimitazione del tessuto edilizio storico individuata nella tav. 5 di P.R.G.

Formazione ed attuazione del Piano di Recupero sono disciplinate dall'art. 43 della l.r. 56/77 e l'art. 41 bis della med. legge laddove prescritto.

Nel caso in cui il P.R.G. determina con prescrizioni definite cartograficamente ed in normativa tipi di destinazione d'uso e vincoli di intervento, al PdR sono demandate le precisazioni di dettaglio quali i vincoli di carattere urbanistico e edilizio, la precisazione delle destinazioni d'uso, nel rispetto delle quantità fissate dal P.R.G. ma con possibilità di modificarne il riparto, la definizione ulteriore dei tipi di intervento per gli immobili privi di valore storico - ambientale.

Il P.d.R. può modificare la classificazione dei tipi di intervento mappizzati nella tavole di P.R.G. purché nei limiti e con le procedure 8° e 9° comma dell'art. 17 "della L.R. 56/77 e s.m.i".

Nel caso in cui invece il ricorso al Piano di Recupero riguardi la riqualificazione di immobili esistenti, in alternativa a procedure di trasformazione pure ammesse dal P.R.G., quali ad es.: la ristrutturazione edilizia o urbanistica delle aree, senza che quest'ultimo ne prescriva i tipi e i vincoli di intervento se non relativi alla formazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al PdR è demandato il compito di definire le modalità e le caratteristiche edilizie ed urbanistiche del recupero degli immobili interessati, nel rispetto delle destinazioni d'uso fissate dal P.R.G.

La formazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria riguarda esclusivamente le aree a ciò designate dal P.R.G. con vincolo topograficamente definito, ovvero le quantità fissate nei quadri sinottici allegati.

La delimitazione del perimetro del nucleo storico ottocentesco, e di quelle per le quali è ammesso con le presenti Norme il ricorso alla formazione di PdR hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della legge 457/78.

Il Comune, in sede di formazione del Programma di Attuazione, può procedere a nuove delimitazioni comprendenti immobili, complessi edilizi ed aree da assoggettare a Piano di Recupero, la cui formazione, attuazione ed efficacia è disciplinata dagli artt. 28, 29 e 30 della legge 457/78.

Il PRGC individua altresì alcune aree assoggettate a P.d.R. inteso come strumento di riqualificazione urbanistica al fine di riorganizzare il tessuto urbano mediante interventi che, nel rispetto delle tipologie e connotazioni estetico architettoniche tipiche della zona, siano in grado di risolvere elementi nodali di sistemazione urbana anche con interventi edilizi radicali fino alla sostituzione.

#### *2.2.7. Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)*

Ancorché non previsto nel preliminare di P.R.G.C. e in caso di eventuale attuazione successiva si sottolinea che tale piano è redatto dal Comune a norma dell'art. 42 della l.r. 56/77.

#### *2.2.8. Comparti di intervento*

Si richiamano i disposti dell'art. 46 della l.r. 56/77 in ordine alla costituzione di comparto.

Nel caso di S.U.E. di iniziativa privata il comparto può avere, a discrezione del Comune, titolo sostitutivo del S.U.E. per le aree delimitate dal P.R.G. per le quali lo stesso definisce il disegno di dettaglio vincolante per l'attuazione; ciò ove si verificano le seguenti condizioni contestuali:

a) il comparto risulti esteso almeno all'intera area delimitata dal P.R.G. per la formazione di S.U.E., fatto salvo quanto previsto al 2° comma del presente articolo

b) alla dichiarazione di intenti ad edificare per l'inclusione in P.P.A. sia allegato, a firma dei proprietari degli immobili riuniti in Consorzio, lo schema di convenzione per gli interventi previsti comprensivo della documentazione tecnica necessaria. Nello schema di convenzione devono risultare accettate tutte le condizioni poste per la formazione di S.U.E., con particolare riferimento alla dismissione di aree, all'esecuzione di OO.UU. e all'eventuale riparto degli interventi tra edilizia pubblica e privata nonché delle fasi di attuazione del comparto;

c) vengano attuate le previsioni di P.R.G. relative agli immobili interessati. In tal caso si applicano agli immobili interessati dal comparto le norme ed i parametri di utilizzazione previsti per il S.U.E., anche ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione e relativi adempimenti.

Il ricorso al comparto edificatorio per la definizione di vincoli di reciprocità di carattere planovolumetrico, compositivo, di spazi di distribuzione e servitù varie comuni a più immobili contigui compresi in un medesimo intervento o unità di intervento e/o laddove il P.R.G. non prevede esplicitamente il ricorso a S.U.E. comporta la dismissione di aree e/o l'esecuzione delle OO.UU. primarie e secondarie previste alla lett. b) del

precedente punto 6 solo per gli immobili oggetto di trasformazione edilizia e/o urbanistica.

### 2.3. Art. 7 - ~~Concessione ed autorizzazione~~ “Titoli abilitativi”

Il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che - per qualsiasi altro valido titolo - abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Comune, documentando le loro rispettive qualità, ~~la concessione o l'autorizzazione~~ “il rilascio del titolo abilitativo” a norma dei successivi articoli, per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per l'utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili. Non sono necessarie ~~né la concessione né l'autorizzazione~~ “titoli abilitativi” per i casi elencati al 1° comma dell'art. 48 della l.r. 56/77 fatta salva l'applicazione dei disposti di cui alla l. 47/85 nonché i casi di cui all'art. 26 della Legge 47/85 e s.m.i. ai casi di cui all'art. 4 della legge 493/93.

Si richiamano i disposti ~~dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione)~~ “(abrogato dall'art. 16 della L.R. n. 20/2009)” dell'art. 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli artt. 54 (concessione per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (attività estrattive, discariche, reinterri) della l.r. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni che s'intendono integralmente riportati, nonché i disposti dei successivi artt. ~~60 (Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale)~~ “57 bis (Indirizzi e criteri di localizzazione delle attività commerciali)”, ~~61~~ “58” (Opere in aree attigue a strade provinciali e statali), ~~62 e 63~~ “59” (vincoli ai sensi della l. 1089/1939 e ~~1479~~ “1497”/1939). Si richiama inoltre quanto stabilito all'art. 7 della l.r. n. 94 del 25.3.1982 e 26 della legge 28.2.1985 n. 47. “(abrogati dall'art. 136 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.)”.

Agli effetti delle presenti norme per unità immobiliare s'intende quanto stabilito agli artt. 40 e seguenti del D.P.R. 1497/39 e cioè quelle entità o porzione di immobile caratterizzata da autonomia funzionale e da situazione di fatto consistente nell'impiego quale bene a se stante.

Gli interventi relativi all'utilizzazione delle risorse naturali che prevedano l'alterazione dei caratteri idrologici, di regimazione delle acque superficiali e paesistici dei luoghi devono essere corredati da studio geologico - tecnico documentante l'entità delle trasformazioni e gli effetti di impatto ambientale.

Si richiamano le disposizioni di cui alla Legge 662 del 23/12/1996 e s.m.i. in ordine alle procedure per il rilascio ~~della concessione edilizia~~ “del permesso di costruire”.

## **2.4. Art. 8 - Condizioni di rilascio di Concessione ed Autorizzazione**

### *2.4.1. Concessione*

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della legge n. 10/77 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della L. 28.1.1977, n. 10.

In caso di trasformazione mediante S.U.E. l'ammontare dei contributi concessori relativi alle opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della legge 28.1.1977 n. 10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario s'impegna ad eseguire direttamente.

Nelle aree destinate ad usi extra - agricoli, o ad essi assimilabili, la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del programma di attuazione, la concessione per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o all'usabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della concessione.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali come definite alla lett. b) del 1° comma dell'art. 91/quinquies della l.r. 56/77.

Nelle aree destinate ad uso agricolo l'immobile oggetto della concessione deve avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 58, ed essere allacciabile agli impianti a rete (acquedotto e fognatura) ove esistano o se ne preveda l'esecuzione.

Le opere eseguite a norma del presente articolo sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti e prelievi di alcun tipo: gli oneri per l'esecuzione di opere di urbanizzazione che non siano a servizio del singolo immobile oggetto della concessione sono riconosciuti, ai fini dell'applicazione del precedente

l' comma, fino alla concorrenza massima del 100% del corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria.

Le modifiche di destinazioni d'uso di immobili, aree e edifici, soggette a concessione, sono ammissibili in quanto compatibili:

a) con le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici stabilite nel P.R.G. e negli strumenti urbanistici esecutivi e con le altre norme e prescrizioni di P.R.G.;

b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti, o comunque operanti in forza di legge;

c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta;

d) con eventuali clausole convenzionali o di atti di impegno unilaterale relativi all'immobile oggetto di modifica di destinazione.

Agli effetti delle presenti norme le modifiche di destinazione sono considerate nuovi interventi; la relativa concessione o autorizzazione, ove onerose, sono subordinate alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria da sostenere in relazione al carico sulle infrastrutture da esse prodotto, secondo modalità che verranno stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale.

La concessione, nei casi previsti dal P.R.G. o in casi di particolare complessità degli interventi previsti, e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, può essere subordinata alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

#### *2.4.2. Autorizzazione*

Le autorizzazioni, di qualsiasi natura e specie, sono ammissibili in quanto compatibili:

a) con le norme e prescrizioni di P.R.G.;

b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle vigenti leggi, o comunque operanti in forza di legge;

c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta;

d) con eventuali clausole convenzionali o di atti di impegno unilaterale relativi ad immobili oggetto di autorizzazione.

L'autorizzazione può essere a tempo determinato o indeterminato ed è comunque revocabile ove si verificano condizioni diverse da quelle che ne hanno determinato l'ammissibilità.

L'autorizzazione può essere gratuita od onerosa in quanto assimilabile ad intervento di trasformazione urbanistica od edilizia, o in applicazione di leggi statali e regionali o di regolamenti locali vigenti a norma di legge.

## **2.5. Art. 9 - Parametri urbanistici di utilizzazione del suolo: definizioni**

a) Superficie territoriale - S.T.

È data dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate alla viabilità pedonale e veicolare e ad impianti e servizi pubblici compresi o reperiti in attuazione degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica;

b) Superficie fondiaria - S.F.

È la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto delle aree destinate alla viabilità veicolare e di quelle destinate ad impianti pubblici. Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune si può considerare nella superficie fondiaria anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati.

In mancanza di tali atti, ai fini edificatori il cortile va ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.

c) Indice di densità edilizia territoriale - I.T.

Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

d) Indice di densità edilizia fondiaria - I.F.

Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. Nel caso di S.U.E. e/o concessione semplice o convenzionata il volume complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando l'I.T. alla S.T.

e) Indice di utilizzazione territoriale - U.T.

Esprime la massima superficie utile lorda (S.U.L.) edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

f) Indice di utilizzazione fondiaria - U.F.

Esprime la massima superficie utile lorda edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. La S.U.L. complessivamente edificabile sulla superficie

fondiarria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando lo U.T. alla S.T.

g) Rapporto di copertura - R.C.

È dato dal rapporto tra la superficie coperta come definita alla lett. a) del successivo art. 10 e la superficie fondiaria.

h) Destinazioni d'uso delle aree

(cfr. elenco riportato in calce al presente articolo). Oltre a quanto stabilito al successivo Titolo III la destinazione d'uso delle aree è così definita:

h1) Residenziale

La destinazione d'uso residenziale abitativa di suoli fissata dal P.R.G. si esprime unicamente in edifici ascrivibili alla classe I, gruppo A del classamento catastale, ammettendosi la categoria A/10 e le destinazioni del gruppo B e C nei limiti fissati dal P.R.G. per attività non abitative, e la classe III solo in quanto ritenuta compatibile.

h2) Terziaria

La destinazione d'uso terziaria delle aree fissate dal P.R.G. si esprime in edifici ascrivibili unicamente alla classe I gruppo B, alla categoria A/10, alle categorie da 1 a 8 del gruppo A in quanto comprese negli edifici abitativi nei limiti fissati dalle presenti norme, al gruppo C ed alla classe II per attività commerciali, ed alla classe III solo in quanto ritenute compatibili, nonché edifici espressamente destinati ad attività ricettiva come disciplinata dalla l.n. 217/83, escludendosi edifici d'abitazione anche se riservati a case per vacanze.

h3) Industriale, artigianale, deposito.

La destinazione d'uso produttiva industriale ed artigianale delle aree fissate dal P.R.G. si esprime unicamente in edifici ascrivibili alla classe II e del gruppo A della classe I nei limiti fissati per ogni sottoclasse di destinazione in quanto ammessa e alla classe III solo in quanto ritenuta compatibile.

## CLASSI DI DESTINAZIONE E CATEGORIE CATASTALI

I - Immobili a destinazione ordinaria simboli di categoria

Gruppo A

(unità immobiliari per uso di abitazione o assimilabili):

Abitazione di tipo signorile	A/1
Abitazione di tipo civile	A/2
Abitazione di tipo economico	A/3
Abitazioni di tipo popolare	A/4
Abitazioni di tipo ultrapopolare	A/5
Abitazioni di tipo rurale	A/6
Abitazioni in villini	A/7

Abitazioni in ville	A/8
Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	A/9
Uffici e studi privati	A/10
Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	A/11
<b>Gruppo B</b>	
(unità immobiliari per uso di alloggi collettivi): Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme	B/1
Case di cura ed ospedali (compresi quelli costruiti o adatti per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)	B/2
Prigioni e riformatori	B/3
Uffici pubblici	B/4
Scuole e laboratori scientifici	B/5
Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9	B/6
Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti	B/7
Magazzini sotterranei per depositi di derrate	B/8
<b>Gruppo C (unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e varia):</b>	
Negozi e botteghe	C/1
Magazzini e locali di deposito	C/2
Laboratori per arti e mestieri	C/3
Fabbricati e locali per esercizi sportivi	C/4
Stabilimenti balneari e di acque curative	C/5
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	C/6
Tettoie chiuse o aperte	C/7
<b>II - Immobili a destinazione speciale</b>	
Opifici ed in genere fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni	da D/1 a D/9
<b>III - Immobili a destinazione particolare</b>	
Altre unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi	da E/1 a E/9

## 2.6. Art. 10 - Parametri edilizi: definizioni

### a) Superficie coperta - S.C.:

È data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni. Nel computo della superficie proiettata sono comprese tutte le

strutture appoggiate al suolo e tutte quelle aggettanti per più di 1.50 mt. dal filo di fabbricazione (quali ad es.: balconi, cornicioni, pensiline, ecc.)

b) Superficie utile lorda - S.U.L.:

È data dalla somma di tutte le superfici dei piani fuori terra degli edifici misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);

- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche e altresì:

1. per edifici o porzioni di essi a destinazione residenziale e solo se in essi comprese: al netto delle superfici destinate ad autorimessa, a locali di sgombero e ad impianti nelle seguenti misure massime:

1.1. nella tipologia edilizia plurifamiliare mq. **“30”** ogni unità alloggio

1.2. nella tipologia edilizia uni - bifamiliare o a schiera: mq. 30 per unità alloggio

2. per costruzioni al servizio dell'attività agricola: al netto dei locali accessori alla conduzione dei fondi ed all'allevamento (locali tecnici, piccoli ripostigli, etc.), oltreché delle superfici di cui al precedente pt. 1., ove ricorra il caso.

Nella superficie utile lorda sono da conteggiare i sottotetti abitabili, per i quali l'altezza convenzionale media è stabilita in mt. 2,40.

c) Volume - V:

Il volume si calcola moltiplicando l'altezza convenzionale dell'edificio per la superficie della figura geometrica determinata dal perimetro esterno dello stesso ove:

- per altezza convenzionale s'intende la misura lineare, computata dallo spiccatto delle murature fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili dell'edificio;

- per il perimetro esterno dell'edificio s'intende la rappresentazione in proiezione orizzontale della S.U.L. come sopra definita dell'edificio ovvero di ciascun piano di esso;

Nel caso di edificio a piani sfalsati o a sporti continui e comunque abitabili ovvero nei casi in cui per la complessità planovolumetrica dell'impianto edilizio ciò sia necessario e/o venga richiesto dalla C.I.E., il computo del volume va eseguito per singoli piani.

Nel caso in cui la quota di spiccatto esistente o in progetto dell'edificio sia superiore alla quota 0.00 del piano stradale comunale, determinato dall'U.T.C. la franchigia e l'altezza massima dell'edificio sono misurati a partire dalla stessa quota 0.00 della strada di riferimento.

Il volume è riferito al solido emergente dal terreno ed a quello definito dal più basso piano di calpestio del terreno circostante, secondo una definizione di altezza successivamente normata;

Nel calcolo devono essere compresi gli sporti continui o comunque abitabili ed esclusi i porticati, i pilotis, le logge e le scale aperte, e le sovrastrutture tecniche, ivi comprese le centrali tecnologiche soprastanti l'ultimo solaio utile o abitato purché limitate allo stretto indispensabile.

d) Franchigia

È altresì esclusa dal calcolo del volume e dal conteggio del numero dei piani, per un'altezza non eccedente i 200 cm., la porzione di solido emergente compresa tra lo spiccatto delle murature fino all'intradosso del 1° solaio P.T., purché contenente le sole funzioni pertinenti con l'abitazione (autorimesse, locali di sgombero e degli impianti etc.).

Nel caso di raccordo in pendenza fra terreno sistemato circostante l'edificio e le banchine pedonali (e/o sedimi stradali) interessanti la sua area di pertinenza la precedente norma non si applica per pendenze superiori al 15%.

Le norme di cui ai due precedenti capoversi si applicano con riferimento ai terreni limitrofi in assenza di prescritti allineamenti di quota, di viabilità di contorno o di progetti esecutivi della rete stradale, dalla quota di estradosso del marciapiede della strada prospiciente o più vicina oppure dal piano stradale in caso di assenza dal marciapiede.

Pendenze maggiori a quanto previsto al precedente comma possono essere disciplinate esclusivamente in sede di S.U.E.

e) Conteggio del volume degli edifici esistenti

Per edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. il volume, ai fini delle presenti norme, è dato dal prodotto della superficie della figura geometrica determinata dal perimetro esterno dell'edificio per l'altezza convenzionale come precedentemente stabilita, computato senza franchigia.

S'intende computabile come "volume esistente" qualsiasi edificio avente altezza all'intradosso del solaio di copertura o altezza del muro di imposta del tetto, superiore a metri 3.00 e chiuso "sui due lati esterni". .... per l'altezza convenzionale così come prescritto nel precedente punto c)

*"Sono comunque escluse da tale computo le tettoie, le baracche ed ogni altro manufatto di carattere precario privo di normali requisiti dimensionali, strutturali e tipologici".*

Nel caso di immobili di carattere uni - bifamiliare compresi in aree a capacità insediativa esaurita (Sa) i box auto e le eventuali pertinenze dell'abitazione non vanno compresi nel calcolo del volume in ampliamento anche se danno luogo a manufatti separati dell'edificio a destinazione principale purché

realizzati in misura non eccedente a quella indicata al punto 1.1. della precedente lett. b).

I bassi fabbricati non destinati a pertinenza delle abitazioni ed emergenti dal piano di campagna a sistemazione del terreno avvenuta sono da computarsi nel volume per la parte emergente senza applicazione della franchigia purché di altezza pari o inferiore a 3,00 mt.

f) Piani fuori terra - P.F.T.:

Si considerano piani fuori terra quelli che hanno solaio di calpestio anche solo in parte fuori terra. Il numero di piani fissati per ogni zona nei quadri sinottici è riferito ai piani fuori terra con destinazione abitativa o ad attività terziarie.

**Non viene conteggiato nel numero dei piani consentiti la porzione di solido emergente, riferito alla franchigia di cui al precedente punto d).**

g) Altezza - H:

È data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota più basso della linea di spicco delle pareti rispetto al piano del sedime stradale o delle banchine pedonali esistenti o in progetto, o, in assenza al piano di campagna dei terreni limitrofi, all'intradosso dell'imposta dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili, o alla linea di gronda del tetto, se a quota più elevata. Nel caso di fabbricati a più corpi di fabbrica l'altezza è calcolata nei confronti di ciascun corpo di fabbrica.

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G., ad eccezione: dei volumi tecnici (torretta ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, impianti speciali e torri delle industrie chimiche, cabine e tralicci elettrici, e simili) purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili;

**h)** Distanza:

La distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G. vi faccia riferimento è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni, logge e balconi se aggettanti più di ml. 1.50 dalla parete.

**i)** Destinazioni d'uso degli edifici:

La destinazione d'uso di un edificio è data dall'attività che nella maggior parte di esso si svolge con continuità.

La destinazione d'uso è definita "propria" quando è conforme alla destinazione fissata nella concessione e nell'autorizzazione, o, per edifici

autorizzati prima dell'entrata in vigore del P.R.G. quando è conforme alla destinazione di classamento catastale.

**i** 1) Edificio residenziale.

S'intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte ad uso d'abitazione e ascrivibile nella maggior parte al gruppo A della classe I della classificazione catastale.

**i** 2) Edificio o impianto produttivo industriale, artigianale o commerciale.

S'intende quell'edificio o in genere fabbricato, o parte, costituito per le esigenze di un'attività industriale, artigianale o commerciale e non suscettibile di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni e ascrivibile alla classe II della classificazione catastale.

**i** 3) Edificio commerciale, ricettivo o terziario in genere:

S'intende quel fabbricato, ascrivibile per la maggior parte ai gruppi B e/o C della classe I della classificazione catastale.

Sono tuttavia da intendersi tali anche quei fabbricati in cui, con diverse proporzioni, la destinazione d'uso non terziaria presente si configura come servizio alla destinazione terziaria (ad es. l'abitazione dell'esercente soprastante i locali di attività).

**i** 4) Fabbricato accessorio:

Si dicono accessori quei fabbricati non adibiti ad uso di abitazione che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc.

Essi non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" o al servizio di un fabbricato principale esistente.

## **2.7. Art. 11 - Osservanza dei parametri ed applicazione indici**

Negli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli negli elaborati costituenti il P.R.G.

Ai fini della determinazione delle quantità di intervento ammissibili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

### *2.7.1. Osservanza dei parametri nelle aree urbane*

Gli interventi di recupero dei manufatti esistenti sono disciplinati dalle norme relative agli interventi stessi di cui ai successivi titoli III e IV. La superficie utile lorda (S.U.L.) e la volumetria degli edifici esistenti soggetti

ad interventi di conservazione o mantenimento dovranno essere precisamente documentate con rilievo planimetrico quotato dello stato di fatto che verrà allegato quale parte integrante e sostanziale della concessione edilizia.

Il professionista incaricato all'atto della presentazione dell'istanza di autorizzazione dichiarerà la rispondenza del rilievo all'esatta situazione dei luoghi e della consistenza. Pertanto i dati volumetrici riportati nei quadri sinottici allegati hanno carattere indicativo, in quanto finalizzati al calcolo della capacità insediativa e delle attività insediabili.

Le volumetrie utilizzabili saranno quelle derivanti dall'applicazione degli indici di trasformazione edilizia, a seconda del tipo di intervento applicata all'esatta consistenza dei luoghi indicata nel rilievo sopradescritto.

Gli eventuali volumi degli edifici a sagoma prescritta è definito applicando alla superficie definita cartograficamente negli elaborati di Piano l'altezza conseguente al n. di piani ammessi tenendo conto che questa sarà condizionata dagli allineamenti con le coperture dei fabbricati contigui o circostanti con un minimo netto interpiano di mt. 2,70.

L'integrazione della maniche degli edifici non potrà superare gli allineamenti di sagoma cartograficamente definiti dal P.R.G. e comunque non potrà essere superiore a mt. 4.5 per ampiezze preesistenti comprese tra 6 e 8 mt. La superficie esistente avanti all'intervento dovrà essere documentata nelle forme previste per gli interventi di recupero dei manufatti esistenti.

Nelle aree ove sono previste nuove costruzioni definite anche per sostituzione ed ampliamento di fabbricati preesistenti (di completamento o ristrutturazione edilizia): la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice di densità fondiaria per la superficie fondiaria.

Nel caso di interventi subordinati alla formazione di S.U.E. la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice territoriale per la superficie territoriale ed è altresì verificato rispetto all'indice fondiario che determina le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria prevista dallo strumento urbanistico.

Le quantità edificabili in complesso sono determinate in ragione del più restrittivo dei valori ottenuti applicando l'indice fondiario o territoriale.

Ove non vengano stabiliti gli indici territoriali, si applicano gli indici fondiari alla superficie fondiaria individuata dal P.R.G.

### *2.7.2. Osservanza dei parametri nelle aree a destinazione produttiva industriale o artigianale*

1. Per gli interventi assentiti con procedura diretta le quantità edificate e edificabili in complesso sono date dal prodotto dell'indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) per la superficie fondiaria (S.F.), fatta salva la verifica del rapporto di copertura (R.C.)

2. Per gli interventi subordinati alla formazione di S.U.E., o di comparto, se di questi sostitutivo, le quantità edificabili in complesso sono determinate in ragione del più restrittivo dei valori di utilizzazione (U.T. - U.F.).

### 2.7.3. Osservanza dei parametri nelle aree destinate ad attività agricole

Le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria di riferimento.

## 2.8. Art. 12 - Capacità insediativa nelle aree residenziali

Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle caratteristiche quantitative tipologiche e di destinazione d'uso dello stesso.

In base all'ultimo comma dell'art. 20 della l.r. 56/77 ed ai risultati degli studi analitici condotti sul patrimonio abitativo ed evidenziati nella Relazione illustrativa del P.R.G. si stabilisce che, ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, ad ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di volume, in relazione al tipo di intervento ed alle caratteristiche tipologiche per destinazioni esclusivamente residenziali:

Interventi di nuova costruzione:

- con sagoma definita mc/ab. 190
- abitazione uni – bifamiliare mc/ab. 193
- abitazione plurifamiliare fino a 3 pft mc/ab. 190
- abitazioni plurifamiliari oltre 3' pft mq/ab. 185
- abitazioni come al precedente punto oltre i 3 piani abitabili di tipo economico e popolare mc/ab. 185

Interventi di recupero:

- interventi conservativi con restauro e risanamento igienico – statico-conservativo mc/ab. 200
- recupero del volume anche con grossatura della manica preesistente mc/ab. 200

Per abitazioni di addetti all'attività agricola in aree residenziali – rurali di nuovo impianto mc 200/ab

**TITOLO III**  
**CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO**

**3. CAPO 3 - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO**

**3.1. Art. 13 - Classi di destinazione d'uso del suolo comunale**

Le principali classi di destinazione d'uso del suolo comunale fissate dal P.R.G. sono le seguenti:

- 1 - Immobili destinati ad impianti pubblici e di interesse pubblico
- 2 - Immobili destinati ad usi residenziali
- 3 - Immobili riservati a usi produttivi
- 4 - Il territorio esterno alle aree insediative è propriamente destinato all'attività agro - silvo - pastorale, anche in associazione ad interventi di tutela e/o di ripristino delle caratteristiche ambientali ed ecologiche, nonché alla fruizione sociale.

Sono ammesse le destinazioni extragricole espressamente richiamate nelle norme relative alle aree ambientali individuate.

#### **4. CAPO 4 - IMMOBILI DESTINATI A IMPIANTI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO**

##### **4.1. Art. 14 - Immobili pubblici e di interesse generale**

Nella classe degli immobili destinati alla realizzazione o conservazione di impianti pubblici e di interesse generale, il P.R.G. distingue le seguenti destinazioni:

- a. Servizi pubblici e immobili di interesse collettivo
- b. Impianti tecnologici ed attrezzature funzionali
- c. Aree per la viabilità ed infrastrutture relative.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme e degli adempimenti ai sensi della l.r. n. 56/1977:

- le aree di cui alla lettera C costituiscono aree per opere di urbanizzazione primaria a norma dell'art. 51, pt. 1) lettera b) e f) della l.r. 56/1977 e del pt. 3) lett. u) del predetto articolo
- gli immobili di cui alla lettera A) costituiscono opere di urbanizzazione secondaria a norma dell'art. 51, pt. 2 delle l.r. 56/1977, e sono individuate per gli scopi di cui all'art. 21, punti 1,2,3, della predetta legge.
- gli immobili di cui alla lettera B costituiscono opere di urbanizzazione indotta a norma dell'art. 51, pt. 3), o di urbanizzazione primaria a norma del pt. 1) lett. c), d), e) del predetto articolo della l.r. 56/77.

La verifica delle dotazioni di cui all'art. 21 della l.r. 56/77 è riferita al complesso delle aree di cui alla lett. A ed al complesso degli insediamenti ammessi per le diverse destinazioni, fatte salve specifiche prescrizioni disposte nelle tabelle allegate definenti le caratteristiche degli interventi, e quanto più avanti ammesso.

In sede di formazione del P.P.A. le specifiche destinazioni d'uso delle aree destinate ad impianti e servizi pubblici dal P.R.G. possono essere scambiate, senza che ciò costituisca variante di P.R.G., all'interno di aree appartenenti alla stessa sottoclasse di destinazione come individuate alle predette lett. A, B, C. Le attrezzature di cui alla lett. A possono essere realizzate nelle aree classificate alla lett. B, e viceversa, laddove risulti necessario e/o opportuno definire la continuità e/o l'integrazione di servizi omologhi stabiliti all'art. 21 della l.r. 56/77 (poli scolastici o sanitari, zone verdi ed a parco ecc.).

Si richiama in quanto applicabile il disposto del 4° comma dell'art.1 della l. 3.1.1978 n.1.

Il P.R.G. indica la specifica destinazione funzionale e d'uso delle aree, come precisato al successivo art. 15.

#### **4.2. Art. 15 - Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (pubblici o privati assoggettati ad uso pubblico)**

Il P.R.G. individua:

- a1. immobili necessari per l'erogazione dei servizi di interesse locale.
- a2. immobili destinati alla realizzazione e dotazione di servizi di pubblico interesse.

Per gli immobili di cui alla lettera a1, è prescritta la proprietà pubblica o, se privati, l'assoggettamento ad uso pubblico mediante convenzione. Gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia sono disciplinati dalle norme previste da leggi di settore, o, in assenza, dai requisiti funzionali del servizio da erogare. La loro realizzazione non rientra nel calcolo delle volumetrie edificabili definite al precedente art. 11.

Per gli immobili di cui alla lettera a2 la proprietà può essere pubblica o privata; in essi è ammessa la realizzazione per iniziativa privata di centri di servizio, in base alle specifiche destinazioni di P.R.G., e/o la conservazione degli impianti esistenti. Le aree sono edificabili in base ai requisiti funzionali dei servizi da erogare ed in ogni caso la superficie coperta dalle costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria direttamente asservita e l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a U.F. = 1.5 mq/mq.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di recupero, come definiti all'art. 13 lett. a, b, c e d della l.r. 56/77, fatte salve specifiche prescrizioni definite in cartografia, fermi restando, nel caso di ampliamento, i limiti di superficie coperta, e di utilizzazione fondiaria sopra fissati. Sono comunque ammessi modesti ampliamenti per il miglioramento dei requisiti tecnologici, igienici e funzionali degli edifici, non superiori al 20% della superficie utile esistente nel limite di superficie copribile stabilito o, nell'ambito della superficie coperta esistente se eccedente a detto limite.

Gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia eseguiti da privati, se eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria o l'adeguamento igienico e tecnologico, possono essere, nei casi più articolati e complessi, mediante convenzione che prevede essenzialmente:

- le caratteristiche funzionali del servizio e i requisiti quantitativi e qualitativi delle opere edilizie degli immobili
- i requisiti del soggetto deputato alla gestione e le modalità della stessa

- il corrispettivo per la concessione e/o l'autorizzazione
- le sanzioni per l'inadempienza, ivi compresa l'acquisizione al patrimonio comunale di aree, opere, attrezzature ed impianti.

Gli interventi eseguiti da privati su aree libere, o comunque gli interventi assimilabili alla nuova costruzione, per la formazione di attrezzature assimilabili sotto il profilo della destinazione e dell'uso a quelli pubblici classificati all'art. 21 pt. 1 e 2 della l.r. 56/77, sono ammessi con concessione del diritto di superficie e la convenzione prevederà, oltre a quanto prima stabilito:

- la cessione immediata dell'area al Comune,
- i termini di durata della concessione del diritto di superficie, comunque non oltre i termini di cui all'art. 35 della l. 865/1971;
- le modalità di trasferimento degli immobili, attrezzature, opere ed impianti al Comune al termine della concessione.

#### **4.3. Art. 16 - Immobili per impianti tecnologici**

Il P.R.G. individua immobili per impianti tecnologici, destinati o da destinare all'erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale e tecnologico.

Le opere di urbanizzazione primaria indotta di cui all'art. 51 della Legge Regionale n. 56/77 alle lettere c), d), e), g), p), s), t), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G. ai parametri urbanistici e edilizi salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a) - per le stazioni elettriche e sottostazioni: superficie coperta 1/2 di S.F.; ammissibili in aree destinate ad impianti produttivi
- b) - per le cabine elettriche: se ricadenti in area agricola la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 3 sempre che, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzzeria stradale non sia inferiore a mt. 5; ammissibile in aree di rispetto cimiteriale, e di impianti inquinanti o da proteggere
- c) - attrezzature telefoniche di rete: compatibili con ogni classe di destinazione
- d) - impianti per le telecomunicazioni ed il trasporto di energia: compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione, se realizzate in traliccio, delle aree destinate a servizi di interesse locale, comunale, consortile, generale e ad usi residenziali e alla viabilità.

Per gli impianti che costituiscono volume l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a U.F. = 1 mq/mq e R.C. non superiore a 1/2.

Per gli immobili aree, edifici ed attrezzature è prescritta la proprietà pubblica o degli Enti operanti istituzionalmente nel settore dei servizi o a cui compete per legge l'erogazione del servizio.

*“Nell’ambito dell’area I.T. 6, trattandosi prevalentemente di opere ed impianti tecnologici, vasche di accumulo e decantazione, afferenti l’area Pn 1, Pe 21 e l’ambito territoriale di intervento, è ammissibile realizzare fabbricati accessori nel limite di 500 mq di S.C. e 600 mq di S.U.L.*

*La realizzazione degli impianti di decantazione, trattamento delle acque, nonché di tutte le altre opere da realizzare dovranno essere ampiamente supportate da un idoneo progetto esecutivo corredato da uno studio idrogeologico a dimostrazione della funzionalità degli interventi da effettuare, nonché dalla eliminazione di tutti gli elementi di rischio idrogeologico sull’ambito territoriale di intervento, con particolare riferimento dell’attuale consistenza ed andamento della falda acquifera esistente.”*

*“La regimazione delle acque meteoriche, i relativi interventi di natura idraulica ed ogni altro elemento di carattere costruttivo dovrà essere realizzato in conformità con le prescrizioni di cui al D.P.R. n. 1/R del 20 febbraio 2006 Regolamento regionale recante: disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61), e s.m.i.”*

#### **4.4. Art. 17 - Aree per la viabilità ed infrastrutture relative**

Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare, pedonale e ciclabile, esistenti ed in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni, in sede di progettazione esecutiva senza che queste comportino variante di P.R.G., all’interno dell’area delimitata dalle fasce di rispetto indicate in cartografia e/o stabilite all’art. 65 delle N.d.A. in sede di strumenti urbanistici esecutivi. Le sezioni stradali indicate possono essere modificate in sede di progettazione esecutiva.

Il transito nei sedimi viari esistenti a traffico veicolare, destinato dal P.R.G. all’accessibilità pedonale, sarà regolamentato con appositi provvedimenti comunali di disciplina del traffico.

Al fine di coordinare la trasformazione del sedime della ferrovia Airasca - Saluzzo, nel caso venisse disattivato il sito, il comune promuove la redazione di appositi piani tecnici esecutivi formati ai sensi dell’art. 47 della l.r. 56/77 e s.m.i.

*“La realizzazione delle rotonde e delle intersezioni stradali dovranno essere dimensionate in conformità alle prescrizioni di cui al D.M. del 19 aprile 2006 e s.m.i., recante Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali.”*

*“Le eventuali modifiche apportate in sede progettuale – esecutiva non costituiscono variante di P.R.G.C.”*

#### **4.5. Art. 18 - Destinazioni specifiche delle aree per servizi**

Il P.R.G. prescrive le seguenti destinazioni specifiche per immobili destinati ad impianti pubblici o di uso pubblico di interesse pubblico e/o collettivi:

Destinazioni specifiche:

(S) - immobili riservati all'istruzione

(K) - immobili per attrezzature di interesse collettivo, comunale, generale:

1. attrezzature per il culto

2. servizi sociali ed amministrativi con accesso diretto al pubblico (amministrativi, culturali, assistenziali, sanitari)

(P) - parcheggi pubblici di superficie e/o privati ad uso pubblico

(V) - Spazi pubblici con attrezzature all'aperto per:

1. il gioco, il riposo e servizi complementari (servizi igienici di area, chioschi temporanei per il ristoro e per la diffusione dell'informazione, ecc.)

2. Verde di arredo del tessuto edilizio e della viabilità

3. Attrezzature sportive specializzate, all'aperto ed al coperto, costituenti volume e non, e servizi accessori di incontro, ristoro, amministrativi.

(A.S.) - Aree riservate ad attività sociali

(V-P) - Parcheggi alberati e verde di arredo

(AR) - Attività associative - ricreative

(I.S.) - Attrezzature sportive specializzate a livello amatoriale e agonistico costituenti volume e non, e servizi accessori di incontro, ristoro, amministrazioni legati all'attività sportiva

(Vp) - Aree verdi private gravate da servitù, Aree verdi private assoggettate all'uso pubblico, destinate alla realizzazione di strutture sportive specializzate, attività associative ricreative, all'aperto ed al coperto, costituenti volume e non secondo i parametri urbanistici e edilizi indicati nei quadri sinottici.

*“Solamente per l'area Vp3 l'area verde è da intendersi privata inedificabile senza imposizione di servitù e/o assoggettata all'uso pubblico. In tale area è consentita la realizzazione di una recinzione a giorno secondo le presenti norme N.T.A.”*

*“(V-Pp) – Aree a verde - parcheggi privati”*

*“(Ppp) – Aree private assoggettate a parcheggio ad uso pubblico”*

(I.T.) Impianti tecnologici - Aree destinate alla fornitura ed erogazione di servizi di interesse collettivo realizzati anche da privati o da enti istituzionalmente preposti.

(Pk) - Aree per la sosta e parcheggio di automezzi

(Pu) - Parcheggi Pubblici e/o Privati ad uso pubblico

(S.I.P.) - Aree destinate a servizi pubblici agli insediamenti produttivi.

Al fine di individuare spazi funzionali per la localizzazione di servizi di carattere pubblico o di uso pubblico per gli insediamenti produttivi il p.r.g.c. definisce e localizza dette aree con le seguenti finalità e destinazioni consentite:

- spazi pubblico per le attività ricreative, il gioco ed il riposo
- attrezzature per la ristorazione
- attrezzature per la diffusione delle informazioni
- attrezzature specializzate all'aperto al coperto ,costituenti volumi e non
- attrezzature e servizi pubblici per gli insediamenti produttivi ed attrezzature ad essi funzionali:

di servizio agli utenti(associativi, ricreativi, sanitari, di ristoro, parcheggi)

di servizio alle aziende (postali, bancari, informativi)

funzionali all'insediamento: ricreativi, pubblicitari, per la gestione associata,

servizi funzionali delle attività produttive:

ricettivi per la formazione professionale

attrezzature per l'aggiornamento scientifico scambi di informazioni interaziendali

attività di foresteria al servizio degli insediamenti produttivi.

Per gli immobili, le attrezzature ed impianti di cui sopra è prescritta la proprietà pubblica o privata o se privati, l'assoggettamento ad uso pubblico mediante convenzione.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono disciplinati dalle norme previste da leggi di settore o, in assenza dai requisiti funzionali del servizio da erogare.

Le aree sono edificabili in base ai requisiti funzionali dei servizi da erogare ed in ogni caso la superficie coperta delle costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria direttamente asservita e l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a U.F. 0,8 mq/mq.

*“All'interno dell'area S.I.P. per le destinazioni ammesse di tipo terziario-commerciale deve essere garantito il reperimento in loco delle quote per servizi prescritte al punto 3) del 1° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.”.*

## 5. CAPO 5 - AREE DESTINATE A USI RESIDENZIALI

### 5.1. Art. 19 - Territorio Urbano

Nel territorio urbano, comprendente l'abitato e le frazioni individuate nelle Tavv. 2-3-5 il PRG distingue, nella classe di destinazione d'uso residenziale degli immobili, le seguenti destinazioni:

- Aree di ristrutturazione Edilizia Residenziale (Ru)
- Aree di ristrutturazione Edilizia Residenziale terziaria (Rt)
- Aree di trasformazione (Ztr)
- Aree rurali di carattere documentario (R)
- Aree urbane residenziali sature di nuovo impianto o di recente trasformazione (Sa)
- Aree sature residenziali con terziario (St)
- Aree residenziali di completamento (CA-PEC, PEEP)
- Aree da assoggettare a Piano di Recupero (P.d.R.)

### 5.2. Art. 20 - Norme generali per le aree e immobili con destinazione residenziale (a) e terziaria (t)

Le seguenti prescrizioni di carattere generale s'intendono applicate alle aree residenziali Ru, Sa, ZTr, R, relativamente alla destinazione abitativa (a) di cui al punto 5.2.1.

Le medesime prescrizioni s'intendono, inoltre, applicate alle aree (Rt) di Ristrutturazione edilizia residenziale terziaria e (St) Sature Terziarie nei confronti degli immobili caratterizzati dalla presenza di attività commerciali – terziarie come indicato nel punto 5.2.3.

Nella cartografia e nei quadri sinottici del P.R.G.C. vengono indicate le sottoclassi di destinazione abitativa e terziaria complementare alla residenza ed articolate nel modo seguente:

### 5.2.1. Abitativa (a)

Nelle aree a destinazione residenziale abitativa gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa di pertinenza, e alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali arti, professioni, mestieri, o assimilabili in genere. In tal caso gli usi compatibili non potranno eccedere, oltre a quanto eventualmente fissato nei quadri sinottici allegati 1/4 della S.U.L. in edifici superiori a 4 pft e 1/3 per edifici inferiori a detto limite.

Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, **il Piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della L. 426/71, definisce la superficie massima di vendita per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali. "si richiama quanto stabilito nella D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009, in merito allo sviluppo delle attività commerciali."**

Sono comunque escluse le attività ritenute nocive o moleste o comprese nel 1° e 2° elenco delle industrie insalubri a norma dell'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie e dei provvedimenti applicativi.

### 5.2.2. Aree sature residenziali con terziario (St)

**Per le aree classificate dal P.R.G.C. come aree sature residenziali si applicano le medesime norme delle aree residenziali sature fatto salvo il riparto consentito di attività terziarie (commerciali, professionali etc) dei quadri sinottici e le norme generali di cui al presente art. 20, "nonché le disposizioni generali di cui al successivo art. 57 bis".**

### 5.2.3. Residenziale ed attività diverse (t)

Il P.R.G. specifica, con riferimento ai quadri sinottici allegati e nella cartografia, gli immobili e le aree suscettibili di insediamenti di carattere terziario o dell'artigianato di servizio.

Ai fini dell'attuazione delle proporzioni indicate in detti quadri le attività terziarie, la cui conduzione è inseribile nella tipologia abitativa senza alterazione delle sue caratteristiche funzionali, vengono assimilate alla residenza; quelle relative all'artigianato minuto di servizio diretto delle funzioni abitative e residenziali vengono assimilate alle attività commerciali.

Nel perimetro del tessuto storico, ove risultano polarizzate le principali aggregazioni di attività terziarie di tipo minuto, la quantità di superficie terziaria indicata nei quadri sinottici è riferita ai valori medi, assumendosi, quale riferimento per gli interventi, le dotazioni esistenti alla data di adozione del P.R.G.C.

Rispetto alle ripartizioni contenute nei Quadri Sinottici, ed a quanto più sopra specificato, il Piano si intende attuato anche nel caso di oscillazione di 5 punti

percentuali al di sotto o al di sopra dei valori in essi indicati “con conseguente verifica delle relative aree per servizi secondo i disposti dell’art. 21 della L.R. 56/77 per le varie destinazioni”.

È altresì ammessa nelle medesime aree la totale deduzione della quota terziaria a favore di quella abitativa, subordinatamente alle verifiche di equilibrio dei servizi e delle attività in deduzione approvata mediante apposito atto deliberativo del comune

La ricomposizione funzionale indicata ai precedenti paragrafi definita con le procedure sopra stabilite non costituisce Variante di P.R.G.

Una diversa partizione delle superfici lorde indicate nei quadri sinottici, discendente da quest’ultimo, non costituisce variante di P.R.G. e viene approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.

**“Per consentire lo sviluppo di attività commerciali disciplinate dalla D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009, richiamate al successivo art. 57 bis”, nel tessuto edilizio storico ove risultano polarizzate le principali funzioni terziarie di taglio minuto, ~~e per conservare tale caratteristica funzionale, non~~ è consentita l’aggregazione e/o l’integrazione di S.U.L. a destinazione terziaria comprese o previste nell’ambito di distinte unità di suolo e/o di intervento ~~per superfici superiori a mq 900.~~**

Nel tessuto edilizio di impianto storico inoltre le attività artigianali di servizio sono limitate a quelle assimilabili alla conduzione commerciale, a quelle manutentive dei beni di comfort abitativo ed a quelle artistiche.

**“In attuazione di quanto disciplinato nel Piano commerciale comunale approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009, vengono individuate in cartografia le seguenti localizzazioni commerciali:**

- L.1.2 – riguardante l’area St 17 e l’area Ru 45;
- L.1.3 – riguardante l’area St 11;
- L.1.4 – riguardante le aree St 1, St 2 e St 18.

**I parametri edilizi sono indicati nei quadri sinottici delle rispettive aree normative; per quanto concerne gli aspetti di carattere normativo si rimanda al successivo art. 57 bis, nonché allo strumento vigente “Definizione criteri di cui all’art. 8 comma 3 del D.lgs 114 del 31 marzo 1998”, approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009.”**

### 5.3. Art. 21 - Tessuto edilizio di impianto storico- Tessuto urbano

Il P.R.G. perimetra “ai sensi dell’art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.” nella tav. 5 - per memoria, documento e riferimento - il sito dell’antico impianto dell’abitato, comprendente il nucleo ottocentesco, quale risulta dai catasti ottocenteschi rielaborati nella Relazione illustrativa.

Il Piano inoltre disciplina nella medesima tav. 5 ed all'interno di esso gli interventi sugli immobili che sono, o che recano, le tracce superstiti dell'originaria costituzione edilizia, viaria e tipologica, dell'impianto urbanistico storico. Ciò nei limiti delle profonde alterazioni prodotte: sia ai margini del perimetro che all'interno di esso, tanto dall'attività costruttiva otto - novecentesca come dalle edificazioni post - belliche; sia rispetto alla fisionomia del borgo medievale che alla corona di edifici rurali a "corte" o a "cortina" ed esso circostanti, tanto dalla scomparsa di unitarietà stilistica di fronti continui, come dalla alterazione - per successive stratificazioni - delle caratteristiche compositive di singoli edifici.

Gli interventi disciplinati dal P.R.G. riguardano pertanto la conservazione degli elementi costitutivi superstiti quali: l'impianto urbanistico definito dalla trama viaria medievale e dagli sviluppi settecenteschi, l'impianto edilizio riconducibile a tipologie originarie a 'cellule seriali', a "corte" o a "cortina".

Il P.R.G. disciplina altresì gli interventi tendenti alla ricomposizione di dette tipologie su immobili irreversibilmente alterati e da trasformare.

1. In particolare la tavola 5 mediante apposita simbologia individua gli edifici e fronti riconoscibili dell'impianto del nucleo urbano rurale oggetto di prescrizioni tipologiche.
2. La medesima tavola 5 mediante apposita simbologia individua le aree ed edifici di impianto ottocentesco con particolare significato storico architettonico documentario soggetti a Pdr
3. Per gli immobili individuati nella TAV.5 di P.R.G.C. con la simbologia e classificazione asoggettata a prescrizioni tipologiche si applicano le seguenti specifiche indicazioni progettuali di seguito riportate nell'ambito di ciascuna area normativa:

#### 5.3.1. Aree rurali di carattere documentario (R)

1. Riguardano gli immobili, ed aree di pertinenza, compresi nel tessuto edilizio storico con tipologia a trama continua prevalentemente a "corte" o a "cortina". Essi presentano caratteristiche ed elementi funzionali inalterati o ripristinabili mediante interventi di recupero dei manufatti preesistenti. Nella tav. 5 di P.R.G. vengono individuate le aree urbanistiche che li comprendono (edifici principali e pertinenze edificate e inedificate).

2. Gli interventi di recupero, avvengono di norma con procedura diretta, singola o di comparto, in esecuzione delle prescrizioni e delle indicazioni cartografiche del P.R.G.C., o mediante formazione di Piani di Recupero.
3. La tavola 5 mediante apposita simbologia individua le aree ed edifici di impianto ottocentesco con particolare significato storico architettonico documentario soggetti a Pdr
4. La formazione di Pdr è necessaria in alcuni ambiti specifici (R2-R4) al fine di garantire una unitarietà di intervento e di conseguenza un maggior grado di controllo degli interventi sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
5. Nelle aree assogettate al Pdr , fino alla formazione di tale strumento urbanistico esecutivo è ammessa solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria
6. Per gli immobili individuati nella TAV.5 di P.R.G.C. con la simbologia “R” indipendentemente dal tipo di intervento necessario , si applicano le specifiche prescrizioni progettuali di seguito riportate :

In ottemperanza a quanto indicato nella circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/84 che si intende richiamata , sono consentite nelle aree in questione i seguenti tipi di intervento:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo A

Oltre alle indicazioni di cui sopra sono altresì ammessi i seguenti specifici interventi:

- Chiusura di fienili e travate esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. ricompresi all'interno del filo del fabbricato principale esistente;

- Adeguamento degli orizzontamenti esistenti nel caso in cui sia necessario garantire le altezze interpiano secondo i parametri igienico sanitari vigenti;
- Demolizione delle superfetazioni documentate non coeve con l'impianto edilizio originario senza recupero del volume oggetto di demolizione;

7. Inoltre, le aree R2-R4 sono altresì soggette alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- Allo scopo di salvaguardare l'originario impianto edilizio, le autorimesse potranno essere inserite all'interno del corpo di fabbrica degli edifici esistenti e non saranno ammessi box autorimesse esterne all'edificio principale ;

8. su tutte le aree R si applicano altresì le seguenti limitazioni e prescrizioni progettuali :

I materiali utilizzati dovranno essere tipici della tradizione costruttiva del luogo con esclusione dei serramenti in ferro e/o alluminio anodizzato, PVC, avvolgibili tipo "Tapparelle", parapetti dei balconi in cls, coperture piane tipo marsigliesi o in lamiera grecata.

Al fine di garantire un risultato in grado di contestualizzare in forma organica gli interventi l'organizzazione degli spazi e delle facciate degli edifici dovranno essere coordinate mediante apposito studio da rappresentare con tavole di inserimento ambientale nell'istanza di **concessione "permesso di costruire"**.

I rivestimenti murali dovranno essere prevalentemente ad intonaco o in mattoni a vista nei casi di preesistenza di tale tipologia nell'edificio. Sono esclusi i rivestimenti in Klinker, ceramiche, od altro materiale non riconducibile alla tradizione costruttiva originaria.

Le zoccolature dovranno essere in pietra e non potranno superare l'altezza di ml 1,20 dal piano di calpestio.

Nel caso di preesistenze di portoni di ingresso di originario impianto, dovranno essere mantenuti con le caratteristiche simili e con serramento in legno (se preesistente). Sono esclusi portoni in ferro e/o alluminio anodizzato in tutti gli interventi. Sono ammesse le cancellate di ingresso pedonale e carraio in ferro.

I serramenti dovranno essere del tipo a gelosia con esclusione delle tapparelle scorrevoli. Sono esclusi i serramenti in ferro.

La copertura a falde dovrà essere realizzata con tipologia simil - coppo. Sono escluse le coperture piane o tipo Marsigliesi.

Il numero dei piani indicato nei quadri sinottici non è prescrittivo in quanto si intende definito dal numero dei piani esistente e documentato dal rilievo topografico e dalla documentazione fotografica allegata all'istanza di **concessione "permesso di costruire"** non ammettendosi l'aumento del numero dei piani fatta salva la possibilità di recupero dei sottotetti esistenti come indicato nelle presenti n.t.a.

Il rapporto di copertura indicato nei quadri sinottici ha valore documentario e non prescrittivo" dovendosi rispettare quello esistente".

La C.I.E. potrà, in sede di esame progetto effettuare eventuali modifiche e correttivi ai progetti non rispondenti alle prescrizioni di cui alle presenti norme ovvero esaminare casi specifici di articolazione puntuale della composizione tipologica - costruttiva dei materiali scelti dai proponenti.

9. Nelle aree R1-R3-R5, dal punto di vista procedurale si prescrive che fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A gli interventi saranno approvati mediante semplice **concessione edilizia "permesso di costruire"**. Gli interventi altresì ammessi oltre la ristrutturazione edilizia di tipo A limitatamente ad unità minime di intervento intese come edifici o parti di essi da quota terreno a tutto il tetto comprensivi dei cortili e/o aree di pertinenza ad essi asserviti, potranno essere assoggettati a procedura diretta mediante rilascio di **singola concessione "singolo permesso di costruire"** "convenzionato".
10. Nel caso in cui l'intervento proposto ecceda dimensionalmente la suddetta unità minima di intervento occorrerà operare mediante P.d.R.
11. Nei casi in cui la composizione tipologica dell'intervento, la sua forma, collocazione e dimensione, nonché la particolarità dell'intervento edilizio e delle specifiche caratteristiche architettoniche dell'edificio richiedano una analisi approfondita ed una definizione progettuale più articolata, la C.I.E. ha la facoltà di richiedere l'assoggettamento dell'intervento proposto alla procedura del P.d.R. esteso ad un contesto urbanistico significativo riferito anche ad una sola unità minima di intervento come sopra definita.

**"In recepimento di quanto previsto nel Piano commerciale comunale vigente, il P.R.G.C. individua nella zona normativa R3 una localizzazione commerciale di tipo L.1, secondo i parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici. Si rimanda al successivo art. 57 bis, nonché al Piano commerciale comunale vigente, per la definizione delle tipologie di strutture commerciali consentite e le procedure autorizzative di riferimento."**

12. L'entità ed il tipo degli interventi previsti dal PRG costituiscono il massimo della trasformazione edilizia ammessa; sono altresì assentiti gradi di intervento di intensità inferiore.
13. Ad ogni livello di intervento corrispondono, come disposto ai successivi commi, specifiche condizioni operative da attuarsi (o non) contestualmente agli interventi richiesti.
14. Nel caso in cui gli interessati, proprietari o aventi titolo, o il Comune, intendano proporre interventi di trasformazione specifici diversi da quelle indicate dal Piano, ciò potrà avvenire, senza costituire variante al P.R.G., solo con ricorso alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo (PdR. P.P.) alle seguenti condizioni:
- venga mantenuto lo schema funzionale del tipo edilizio preesistente;
  - non vengano superate per gli edifici a destinazione abitativa le volumetrie, superfici coperte e numero piani, preesistenti e confermate;
  - non vengano mutate, per qualità e proporzione, le destinazioni d'uso previste dal P.R.G., ed indicati nei quadri sinottici
  - fatta salva la possibilità in sede di Pdr di apportare una oscillazione pari al 5% in più od in meno rispetto al riparto indicato nei quadri sinottici e comunque nel rispetto delle destinazioni consentite ed indicate nei quadri sinottici stessi
15. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle indicate nei quadri sinottici con la precisazione di cui al precedente comma
16. Allo scopo di coordinare in forma unitaria gli interventi sugli immobili, il comune ha comunque la facoltà di redigere un progetto unitario della cortina edilizia (anche discontinua) obbligatorio e vincolante per tutti i proprietari o aventi titolo al quale ciascuno di essi dovrà scrupolosamente attenersi anche nel caso di interventi successivi nel tempo.
17. A norma dell'art. 49 della l.r. 56/77 le concessioni riguardanti casi di particolare complessità degli interventi previsti e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione possono essere subordinate

alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

18. L'esecuzione delle opere ammesse dal P.R.G. è condizionata alla contestuale realizzazione dei seguenti provvedimenti:

- a) rimozione di manufatti derivanti da aggiunte utilitarie di impianto non originario contrastante con le caratteristiche storico - documentarie del tessuto edilizio, o di carattere superfetativo; ovvero occludenti e preclusivi dell'adeguamento delle caratteristiche igienico - sanitarie e di esposizione (soleggiamento) degli edifici principali ad uso abitativo; ovvero preclusivi della realizzazione di nuove costruzioni e/o ricostruzioni;
- b) Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con speciale riguardo alla natura delle pavimentazioni (preferibilmente discontinua ad elementi modulari con esclusione dei manti bituminosi) ed alla formazione del verde di arredo (orto, giardino).
- c) La cura dei rivestimenti, delle zoccolature delle cornici, lesene, mensole, balconi e parapetti di balconi, coperture in cotto, infissi e tinteggiature. Tali elementi di finitura dovranno essere uniformati alla tradizione costruttivo - decorativa originaria: saranno esclusi pertanto i klinker e i cotti riportati per i rivestimenti, materiali diversi del cotto (tassativamente escluse le marsigliesi) per le coperture, materiali diversi dall'intonaco o dalla pietra per le zoccolature protettive; tinte diverse da quelle rintracciabili nella tradizione coloristica. Si richiama quanto disposto all'u.c. dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro e rispetto dei valori ambientali.

19. Per i fabbricati accessori esistenti e documentati con rilievo topografico in sede di richiesta di concessione edilizia ovvero in sede di Pdr sono ammesse le destinazioni strettamente compatibili con quella principale, abitativa terziaria o artigianale.

In particolare solamente per le aree R1 R3 R5 sono consentite le seguenti disposizioni:

- **Nel caso di destinazione abitativa** sono con essa compatibili gli usi per depositi e piccoli laboratori familiari (far da sé, hobbies, ecc.); colture in serra di fiori e piante ornamentali; atelier per arti e professioni; autorimesse per la necessità diretta delle famiglie insediate.
- **Nel caso di destinazioni terziarie** (commerciale, di artigianato commerciale e/o di servizio alle residenze, servizi professionali ed amministrativi ecc.) sono con

esse compatibili i depositi, le autorimesse, nonché piccoli laboratori di riparazione purché comportanti attività tassativamente non inquinanti, non nocive e soprattutto non moleste e pericolose in quanto a odori o rumori prodotti; né comportanti l'uso continuativo o saltuario degli spazi scoperti privati e/o di uso pubblico compresi nell'unità di intervento.

20. Ai fini dell'applicazione delle previsioni del P.R.G.C. per tutte le aree classificate con la simbologia R valgono le seguenti disposizioni:

a) allineamento di quota:

- al fine di garantire la coerenza compositiva degli interventi possono essere fissati in sede di rilascio della concessione vincoli di allineamento in quota di linee di colmo o di gronda, di orizzontamento dei solai o d'imposta delle finestrate, fino ad un massimo di ml 1,2 fatto salvo quanto disposto alle successive lettere del presente punto e fatte salve le disposizioni da parte della C.I.E. in merito alla composizione architettonica dei fronti e delle orizzontamenti a coronamento degli edifici

b) allineamento di fronti:

- dovranno essere garantiti l'allineamento dei fronti esistenti senza grossatura di manica

c) *Esclusivamente nelle aree R1 , R3; R5 , i box auto, realizzati ex novo od ottenuti per sostituzione di manufatti preesistenti, dovranno rispondere ai seguenti requisiti: altezza non superiore a mt. 2.40 alla gronda e mt. 3 al colmo, copertura in cotto a 1 o 2 falde, con murature in mattoni o vista o intonacati. Sono vietati i box prefabbricati in c.a. o lamiera.*

d) altezza degli edifici:

- l'altezza degli edifici esistenti, conservati mediante le operazioni di cui ai punti precedenti, sarà equivalente a quella preesistente, fatto salvo l'allineamento della copertura con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive non superiori a mt. 1,20

e) altezza dei locali:

- In applicazione del D.M. 5.7.1975 negli interventi consentiti ove si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, l'altezza minima fra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita in mt. 2,70 mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in mt. 2,40. Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote d'imposta degli orizzontamenti, l'altezza minima netta tra pavimento e soffitto risultante ad opere eseguite non deve essere inferiore a quella preesistente, compresi i locali ad uso commerciale attivi alla data di adozione delle presenti norme.

Nel caso di recupero alla funzione commerciale di locali situati al piano terreno, questi debbono avere un'altezza minima di mt. 2,70; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta si misura all'intradosso della volta; e l'altezza minima dell'imposta non potrà essere inferiore a mt. 2,20;

f) I locali sottotetto degli edifici di abitazione non potranno essere utilizzati né per usi abitativi né per le destinazioni ammesse per gli immobili accessori, ma esclusivamente quali locali di sgombero e per ripostiglio ad uso delle unità abitative. Quelli ricavati negli immobili accessori saranno adibiti alla sola manutenzione della copertura. Resta comunque fatto salvo quanto diversamente previsto dalla L.R. per il recupero dei sottotetti n. 21 del 6.8.1998 e nel rispetto della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 25.1.1999 n. 1/PET.”.

### 5.3.2. Aree assoggettate a piano di recupero finalizzato alla conservazione del tessuto edilizio e dell'impianto urbanistico esistente (P.d.R.3 – P.d.R.4)

Gli interventi proposti dal P.R.G.C. sono finalizzati al recupero dell'impianto urbanistico dell'edificio denominato “Il Castello” .

A tal fine gli interventi si distinguono in due elementi aventi caratteristiche diversificate.

#### 5.3.2.1. Aree ricomprese nella zona P.d.R. 3

**1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nei quadri sinottici .Il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo è prescritto nel caso in cui l'intervento venga proposto unitariamente su tutta l'area Pdr3 “previo parere della commissione di cui l'art. 91 bis della L.U.R.”.**

**2. In ottemperanza a quanto indicato nella circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/84 che si intende richiamata , sono consentite nelle aree in questione i seguenti tipi di intervento:**

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo A

3. Oltre alle indicazioni di cui sopra sono altresì ammessi i seguenti specifici interventi:

- Demolizione delle superfetazioni documentate non coeve con l'impianto edilizio originario senza recupero del volume oggetto di demolizione
- Allo scopo di salvaguardare l'originario impianto edilizio, le autorimesse dovranno essere inserite all'interno del corpo di fabbrica degli edifici esistenti e non saranno ammessi box autorimesse esterne all'edificio principale ;
- Gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo così come indicato nelle presenti norme nonché nella circolare regionale 5/SG/URB del 27/4/1984 , “nonché gli interventi di ricomposizione dell'impianto edilizio di cui al seguente punto 4” saranno assoggettati al parere della commissione di cui all'art.91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

4. Potranno essere attivati interventi diretti con ricorso alla semplice concessione nei seguenti casi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
  
- Ristrutturazione e riuso del basso fabbricato esistente da adibire a funzioni terziarie ,commercio, ristorazione;
- Ricomposizione dell'impianto edilizio con la chiusura di vani ex fienili aperti da destinarsi a residenza ed attività terziarie;
- Adeguamento igienico sanitario dei locali con adattamento degli orizzontamenti e del tetto purché vengano conservate le stesse caratteristiche estetico architettoniche preesistenti.

5. All'istanza di concessione o di autorizzazione per intervenire sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere allegati, quale parte integrante, tutti i documenti cartografici,

catastali, di rilievo e fotografici che consentano la esatta individuazione dell'edificio e dell'area di pertinenza; esplicitino i caratteri tipologici, tecnologici, decorativi e strutturali, nonché lo stato di conservazione delle parti e dell'insieme e le destinazioni d'uso particolareggiate in atto (o in origine se disattivate) anche delle aree scoperte; evidenzino altresì le caratteristiche dell'ambiente circostante, edificato e non.

#### 5.3.2.2. Aree ricomprese nella zona P.d.R. 4

6. Gli interventi attivabili hanno la finalità di conservare gli elementi estetico architettonici preesistenti con le seguenti indicazioni:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Recupero edilizio finalizzato alla conservazione della tipologia e miglioramento degli aspetti estetico architettonici

***“Al fine di migliorare ed attuare il processo di riqualificazione, nonché attivare gli interventi prescritti dal P.R.G.C., l'area viene suddivisa in due sub ambiti A e B.”***

Nel caso di cui alle lettere a) b) la metodologia di intervento è soggetta ad autorizzazione

Per gli interventi di cui alla lettera c) è prescritto il Piano di Recupero esteso all'intero “*sub*”\_ambito.

***“Il riparto fra le varie destinazioni è stabilito nei Quadri Sinottici.***

***In particolare il PdR4 sub ambito B è prevalentemente destinato ad attività terziarie, amministrative – funzioni sociali e socio-assistenziali di carattere pubblico. Agli edifici viene all'uopo definita ed individuata la sigla K con le medesime destinazioni di interesse collettivo di cui al precedente art. 18.***

***Restano inalterati i tipi di intervento disciplinati nel presente articolo ed applicabili ad entrambi i sub ambiti A e B.”***

7. Inoltre, nell' area Pdr4 sono altresì soggette alle seguenti ulteriori prescrizioni:

*Allo scopo di salvaguardare l'originario impianto edilizio, le autorimesse potranno essere inserite all'interno del corpo di fabbrica degli edifici esistenti e non saranno ammessi box autorimesse esterne all'edificio principale ;*

8. Sulle aree Pdr3 e Pdr4 “sub ambito A e sub ambito B” si applicano altresì le seguenti limitazioni e prescrizioni progettuali :

I materiali utilizzati dovranno essere tipici della tradizione costruttiva del luogo con esclusione dei serramenti in ferro e/o alluminio anodizzato, PVC, avvolgibili tipo “Tapparelle”, parapetti dei balconi in cls, coperture piane tipo marsigliesi o in lamiera grecata.

Al fine di garantire un risultato in grado di contestualizzare in forma organica gli interventi l’organizzazione degli spazi e delle facciate degli edifici dovranno essere coordinate mediante apposito studio da rappresentare con tavole di inserimento ambientale nell’istanza di concessione.

I rivestimenti murali dovranno essere prevalentemente ad intonaco o in mattoni a vista nei casi di preesistenza di tale tipologia nell’edificio. Sono esclusi i rivestimenti in Klinker, ceramiche, od altro materiale non riconducibile alla tradizione costruttiva originaria.

Le zoccolature dovranno essere in pietra e non potranno superare l’altezza di ml 1,20 dal piano di calpestio.

Nel caso di preesistenze di portoni di ingresso di originario impianto, dovranno essere mantenuti con le caratteristiche simili e con serramento in legno (se preesistente). Sono esclusi portoni in ferro e/o alluminio anodizzato in tutti gli interventi. Sono ammesse le cancellate di ingresso pedonale e carraio in ferro.

I serramenti dovranno essere del tipo a gelosia con esclusione delle tapparelle scorrevoli. Sono esclusi i serramenti in ferro.

La copertura a falde dovrà essere realizzata con tipologia simil - coppo. Sono escluse le coperture piane o tipo Marsigliesi.

Il numero dei piani indicato nei quadri sinottici non è prescrittivo in quanto si intende definito dal numero dei piani esistente e documentato dal rilievo topografico e dalla documentazione fotografica allegata

al'istanza di concessione non ammettendosi l'aumento del numero dei piani fatta salva la possibilità di recupero dei sottotetti esistenti come indicato nelle presenti n.t.a.

Il rapporto di copertura indicato nei quadri sinottici ha valore documentario e non prescrittivo "dovendosi rispettare quello esistente"

La C.I.E. potrà, in sede di esame progetto effettuare eventuali modifiche e correttivi ai progetti non rispondenti alle prescrizioni di cui alle presenti norme ovvero esaminare casi specifici di articolazione puntuale della composizione tipologica - costruttiva dei materiali scelti dai proponenti:

9. All'istanza di concessione o di autorizzazione per intervenire sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere allegati, quale parte integrante, tutti i documenti cartografici, catastali, di rilievo e fotografici che consentano la esatta individuazione dell'edificio e dell'area di pertinenza; esplicitino i caratteri tipologici, tecnologici, decorativi e strutturali, nonché lo stato di conservazione delle parti e dell'insieme e le destinazioni d'uso particolareggiate in atto (o in origine se disattivate) anche delle aree scoperte; evidenzino altresì le caratteristiche dell'ambiente circostante, edificato e non.

#### *5.3.3. Aree assoggettate a piano di recupero finalizzato alla ricomposizione urbanistica (P.d.R.1 – P.d.R.2)*

1. In tali ambiti la finalità del P.R.G. è quella di procedere al recupero di tutte le volumetrie esistenti e la ricomposizione dell'impianto urbanistico.
2. I singoli Pdr1 e PdR2 dovranno essere estesi all'intera area di intervento.
3. Gli interventi ammissibili e le destinazioni d'uso sono disciplinate nei quadri sinottici e le eventuali variazioni di riparto delle destinazioni d'uso stesse, approvate dal consiglio comunale contestualmente al P.d.R., non sono da considerarsi come variante di P.R.G.

4. **“Gli eventuali interventi configurabili come nuova edificazione”** dovranno in ogni caso mantenere quegli aspetti estetico architettonici tipici del tessuto urbano Airaschese con richiamo all’impianto rurale.
5. Fino all’approvazione del relativi P.d.R. sugli edifici esistenti è ammessa la sola manutenzione ordinaria.
6. Le quote di terziario proposte all’interno dei Pdr1 e Pdr2 dovranno comunque essere correlate con gli standard di parcheggi di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i. e relativa disciplina regionale sul commercio e terziario
7. **Il P.R.G. sulle planimetrie di progetto individua un vincolo di allineamento del fronte “degli edifici oggetto di recupero e/o” ristrutturazione “nell’ambito delle aree PdR1 e PdR2”. Tale allineamento e’ da considerarsi in deroga alle altre normative in ordine agli allineamenti, distacchi etc. di cui alle presenti norme.**
8. Sulle aree Pdr1/ Pdr2 si applicano altresì le seguenti limitazioni e prescrizioni progettuali :

I materiali utilizzati dovranno essere tipici della tradizione costruttiva del luogo con esclusione dei serramenti in ferro e/o alluminio anodizzato, PVC, avvolgibili tipo “Tapparelle”, parapetti dei balconi in cls, coperture piane tipo marsigliesi o in lamiera grecata.

Al fine di garantire un risultato in grado di contestualizzare in forma organica gli interventi l’organizzazione degli spazi e delle facciate degli edifici dovranno essere coordinate mediante apposito studio da rappresentare con tavole di inserimento ambientale nell’istanza di concessione.

I rivestimenti murali dovranno essere prevalentemente ad intonaco o in mattoni a vista nei casi di preesistenza di tale tipologia nell’edificio. Sono esclusi i rivestimenti in Klinker, ceramiche, od altro materiale non riconducibile alla tradizione costruttiva originaria.

Le zoccolature dovranno essere in pietra e non potranno superare l’altezza di ml 1,20 dal piano di calpestio.

Nel caso di preesistenze di portoni di ingresso di originario impianto, dovranno essere mantenuti con le caratteristiche simili e con serramento in legno (se preesistente). Sono esclusi portoni in ferro e/o alluminio anodizzato in tutti gli interventi. Sono ammesse le cancellate di ingresso pedonale e carraio in ferro.

I serramenti dovranno essere del tipo a gelosia con esclusione delle tapparelle scorrevoli. Sono esclusi i serramenti in ferro.

La copertura a falde dovrà essere realizzata con tipologia simil - coppo. Sono escluse le coperture piane o tipo Marsigliesi.

Il numero dei piani indicato nei quadri sinottici non è prescrittivo in quanto si intende definito dal numero dei piani esistente e documentato dal rilievo topografico e dalla documentazione fotografica allegata all'istanza di concessione non ammettendosi l'aumento del numero dei piani fatta salva la possibilità di recupero dei sottotetti esistenti come indicato nelle presenti n.t.a.

Il rapporto di copertura indicato nei quadri sinottici ha valore documentario e non prescrittivo

La C.I.E. potrà, in sede di esame progetto effettuare eventuali modifiche e correttivi ai progetti non rispondenti alle prescrizioni di cui alle presenti norme ovvero esaminare casi specifici di articolazione puntuale della composizione tipologica - costruttiva dei materiali scelti dai proponenti:

**“Per tutte le aree classificate con la sigla PdR, il rilievo dello stato di fatto dei luoghi riportato nell'ambito del PdR a mezzo di perizia asseverata rappresenta l'esatta quantità degli ambienti confinanti, delle volumetrie e di tutte le preesistenze edilizie. Le quantità e l'esatta consistenza degli edifici riportati nello stato di fatto risultano prevalenti rispetto a quanto riportato nei quadri sinottici.”**

#### 5.3.4. Aree di ristrutturazione edilizia (Ru)

1. Riguardano alcune porzioni del tessuto urbano ove il recupero urbanistico e edilizio richiede la definizione di progetti unitari volti a stabilire caso per caso: regole compositive unitarie, lo sfoltimento di manufatti utilizzati occludenti e la rifunzionalizzazione dell'impianto edilizio laddove impedito da servitù.
2. L'ambito R.U. 16 che ricade all'interno della fascia di rispetto del punto di captazione dell'acquedotto, gli interventi di trasformazione sono condizionati a quanto disposto da D.P.R. 236 del 24/5/'88 così come modificati ed integrati dal D.L. 152 del 11.05.1999 e del D.L. 258 del 18.08.2000.
3. La complessità dei casi individuati viene ricondotta ai seguenti schemi operativi:
  - a1. Risanamento del tessuto edilizio esistente.
    - Può essere eseguito su tutti i manufatti principali esistenti, gli interventi sono subordinati alla rimozione delle superfetazioni e delle aggiunte utilitarie (quali tettoie, bassi fabbricati, etc.) di pertinenza degli edifici principali.
    - La procedura prevista è diretta, nel caso di intervento relativo ad unità minima di intervento intesa come edificio o parti di esso da quota terreno a tutto il tetto comprensivo dei cortili e/o aree di pertinenza ad esso asserviti ed esteso ad un contesto urbanistico significativo , potranno essere assoggettati a procedura diretta mediante rilascio di singola concessione .

#### a2. Interventi di risanamento igienico semplice.

Possono essere eseguiti su tutti gli edifici abitativi esistenti. Le opere ammesse sono assimilate alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla introduzione di servizi igienici ove mancanti. Non sono ammesse variazioni volumetriche o di sagoma, le variazioni di destinazione d'uso possono essere assentite solo con provvedimenti a termine. Le opere sui manufatti esistenti, pure limitati ad opere manutentive, devono escludere ogni provvidenza (sostituzioni strutturali, tamponamenti etc.) che renda di fatto più gravosa la successiva attuazione degli interventi più impegnativi sotto indicati.

#### a3. Interventi di riuso e recupero edilizio.

Si attuano di norma con procedura diretta, singola o di comparto, anche su singoli edifici, purché il concessionario provveda a realizzare nel caso di ristrutturazione edilizia ,interventi unitari estesi ad ambiti significativi degli edifici e non solamente a piccole parti degli stessi , a demolire i manufatti accessori obsoleti che gli competono, ed inoltre vengano attuati quegli spazi pubblici (viabilità e servizi) e/o accessi privati idonei.

#### a4. Interventi di sostituzione edilizia e/o nuove costruzioni .

Riguardano l'attuazione delle prescrizioni di ricomposizione del tessuto edilizio.

Gli interventi di sostituzione edilizia potranno essere realizzati solamente nei seguenti casi:

- Grave pericolo idoneamente documentato di incolumità pubblica e/o privata dovuta al cattivo stato di manutenzione degli edifici.
- Pericolosità statica degli edifici ovvero crolli totali e/o parziali dei medesimi.
- Necessità di riorganizzazione globale degli edifici in grave stato di manutenzione con eventuale completamento dei fronti per una migliore composizione spaziale dei medesimi.
- Restano inalterate anche per gli interventi di sostituzione, le prescrizioni tipologiche di cui al successivo punto 6 del presente articolo.
- Essi possono essere attuati con procedura diretta ovvero nei casi più complessi esclusivamente alla stipula della convenzione secondo le procedure indicate nel 5° comma dell'art. 49 della l.r. 56/77.

Nella medesima convenzione dovranno essere previste:

Le metodologie di valutazione delle tipologie edilizie da realizzare in riferimento a quelle tipiche del territorio airaschese presenti nell'ambito del tessuto storico;

I materiali utilizzati dovranno essere tipici della tradizione costruttiva del luogo con esclusione dei serramenti in ferro e/o alluminio anodizzato, PVC, avvolgibili tipo "Tapparelle", parapetti dei balconi in cls, coperture piane tipo marsigliesi o in lamiera grecata.

Al fine di garantire un risultato in grado di contestualizzare in forma organica gli interventi l'organizzazione degli spazi e delle facciate degli edifici dovranno essere coordinate mediante apposito studio da rappresentare con tavole di inserimento ambientale nell'istanza di concessione.

In caso di sostituzione edilizia la volumetria da realizzare sarà uguale a quella esistente con eventuale obbligo di arretramento minimo di m 2 nel caso di edifici prospicienti via pubblica per le quali l'amministrazione comunale ritiene necessario l'adeguamento della sezione stradale .

Gli interventi di sostituzione e/o nuove costruzioni dovranno altresì mantenere le caratteristiche estetico architettoniche del luogo.

*“Nell’area Ru 21, nell’ambito degli spazi resi liberi all’interno della superficie fondiaria esistente, viene consentito un intervento di nuova costruzione con volume aggiuntivo a quello preesistente alla data di adozione della presente variante n. 2 di P.R.G.C., pari a mc 435. Restano fatti salvi gli altri parametri edilizi ed urbanistici dell’area Ru 21 indicati nei quadri sinottici. È altresì previsto l’arretramento di m 3,00 dal ciglio stradale per la realizzazione della futura pista ciclabile. La recinzione dovrà pertanto essere collocata sul filo di tale arretramento. Il permesso di costruire è subordinato ad un atto unilaterale trascritto ai pubblici registri immobiliari contenente la cessione della fascia destinata a pista ciclabile.”*

***“In recepimento di quanto previsto nel Piano commerciale comunale vigente, il P.R.G.C. individua nella zona normativa Ru45 una localizzazione commerciale di tipo L.1, secondo i parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici. Si rimanda al successivo art. 57 bis, nonché al Piano commerciale comunale vigente, per la definizione delle tipologie di strutture commerciali consentite e le procedure autorizzative di riferimento.”***

4. Le destinazioni ammesse sono quelle fissate nei quadri sinottici ed il loro riparto dovrà corrispondere (salvo i marginali adattamenti alla geometria delle superfici da recuperare rilevati in sede operativa) a quanto stabilito nei quadri sinottici allegati.
5. Nelle aree Ru non individuate come riconoscibili dell’impianto del nucleo urbano rurale e/o assogettate a Pdr , i box auto, realizzati ex novo od ottenuti per sostituzione di manufatti preesistenti, dovranno rispondere ai seguenti requisiti: altezza non superiore a mt. 2.40 alla gronda e mt. 3 al colmo, copertura in cotto a 1 o 2 falde, con murature in mattoni o vista o intonacati. Sono vietati i box prefabbricati in c.a. o lamiera.
6. Tutti gli interventi di cui ai precedenti punti a1) a2) a3 a4) dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:
  - I rivestimenti murali dovranno essere prevalentemente ad intonaco o in mattoni a vista nei casi di preesistenza di tale tipologia nell’edificio. Sono esclusi i rivestimenti in Klinker, ceramiche, od altro materiale non riconducibile alla tradizione costruttiva originaria.
  - Le zoccolature dovranno essere in pietra e non potranno superare l’altezza di ml 1,20 dal piano di calpestio.
  - Nel caso di preesistenze di portoni di ingresso di originario impianto, dovranno essere mantenuti con le caratteristiche simili e con serramento in legno (se preesistente). Sono esclusi portoni in ferro e/o alluminio anodizzato in tutti gli interventi. Sono ammesse le cancellate di ingresso pedonale e carraio in ferro.

- I serramenti dovranno essere del tipo a gelosia con esclusione delle tapparelle scorrevoli. Sono esclusi i serramenti in ferro.
  - La copertura a falde dovrà essere realizzata con tipologia simil - coppo. Sono escluse le coperture piane o tipo Marsigliesi.
  - La C.I.E. potrà, in sede di esame progetto effettuare eventuali modifiche e correttivi ai progetti non rispondenti alle prescrizioni di cui alle presenti norme ovvero esaminare casi specifici di articolazione puntuale della composizione tipologica - costruttiva dei materiali scelti dai proponenti:
7. La tavola5 di p.r.g.c. individua le aree Ru con edifici riconoscibili dell'impianto del nucleo urbano rurale ottocentesco oggetto di prescrizioni tipologiche e/o di carattere documentario assogettati a Pdr "i cui interventi dovranno pertanto essere sottoposti al parere della commissione di cui all'art. 91 bis della L.R. n° 56/77 e s.m.i".
8. In tali aree ,in ottemperanza a quanto indicato nella circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/84 che si intende richiamata , sono consentite nelle aree in questione i seguenti tipi di intervento:
- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo A
9. Oltre alle indicazioni di cui sopra sono altresì ammessi i seguenti specifici interventi:
- Chiusura di fienili e travate esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. ricompresi all'interno del filo del fabbricato principale esistente;
- Adeguamento degli orizzontamenti esistenti nel caso in cui sia necessario garantire le altezze interpiano secondo i parametri igienico sanitari vigenti;
- Demolizione delle superfetazioni documentate non coeve con l'impianto edilizio originario senza recupero del volume oggetto di demolizione;
- Sono altresì ammessi "gli interventi di cui ai precedenti punti a1)- a2) -a3)" del presente punto 5.3.4. e quindi con l'esclusione della sostituzione edilizia e/o nuove costruzioni;
- Non sono invece ammessi interventi di sostituzione edilizia e/o nuove costruzioni nelle aree individuate nella tavola5 di prgc con l'indicazione

cartografica come riconoscibili dell'impianto del nucleo urbano rurale ottocentesco oggetto di prescrizioni tipologiche ovvero assogettati a Pdr ;

Sugli immobili individuati nella tavola5 di prgc con l'indicazione cartografica come riconoscibili dell'impianto del nucleo urbano rurale ottocentesco oggetto di prescrizioni tipologiche ovvero assogettati a Pdr valgono le medesime prescizioni sui materiali per tutte le aree Ru ;

Sugli immobili individuati nella tavola5 di prgc con l'indicazione cartografica come riconoscibili dell'impianto del nucleo urbano rurale ottocentesco oggetto di prescrizioni tipologiche ovvero assogettati a Pdr , allo scopo di salvaguardare l'originario impianto edilizio, le autorimesse potranno essere inserite all'interno del corpo di fabbrica degli edifici esistenti e non saranno ammessi box autorimesse esterne all'edificio principale ;

***“Sono altresì consentiti ampliamenti per un massimo di mq 25 di S.U.L. in caso di interventi finalizzati al miglioramento igienico-sanitario ovvero necessari ad un migliore assetto funzionale della tipologia edilizia”.***

#### *5.3.4. bis Aree di ristrutturazione Edilizia Residenziale terziaria ( Rt )*

Sono aree assimilate, per il contenuto e finalità a quelle precedenti di cui al punto 5.3.4. Aree di Ristrutturazione Edilizia ( Ru).

In tali aree sono consentiti edifici o parti di essi destinati ad attività commerciali terziarie secondo il riparto stabilito nei quadri sinottici ed in virtù delle prescrizioni di cui all'articolo 20 punto 5.2.3.

#### *5.3.5. Trasformazione residenziale (Ztr)*

1. Riguardano le aree ove il riordino urbanistico è reso necessario dalla presenza e/o affastellamento di manufatti secondari (pertinenze dismesse d'impianto rurale e/o produttivo quali tettoie, fienili, depositi, ecc.) obsoleti ed ostanti alla continuità della trama dei percorsi e della funzionalità del tessuto urbanistico, ovvero, dalla totale assenza di requisiti formali dei manufatti esistenti di carattere utilitario:  
Per tali aree è previsto il ricorso alla trasformazione mediante interventi di iniziativa o privata, da redigere in base ai parametri urbanistici, edilizi e di destinazione contenuti nei quadri sinottici allegati.
2. Gli interventi sono finalizzati al recupero e riuso di tutti i volumi preesistenti con l'obbligo del mantenimento della cortina edilizia esistente, la

ristrutturazione edilizia degli edifici con gli adeguamenti igienico-sanitari necessari a rendere abitabili gli immobili. Sono consentiti esclusivamente gli interventi di modificazione dei solai e di imposta del tetto al fine di consentire le condizioni di abitabilità.

Nell'ambito di tali aree sono consentiti in ottemperanza a quanto indicato nella circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/84 che si intende richiamata, i seguenti tipi di intervento:

a1) Manutenzione ordinaria e straordinaria

a2) Restauro e risanamento conservativo:

L'intervento in concessione diretta dovrà essere limitato ad una sola unità minima di intervento.

Per unità minima di intervento si intende, nel caso specifico, l'individuazione spaziale di un ambito ben definito di proprietà immobiliare compreso tra la quota di campagna ed il colmo del tetto in senso verticale ed una porzione di fabbricato in linea delimitata fisicamente da muri di confine in senso orizzontale e facenti parte di una facciata unitaria

a3) Ristrutturazione edilizia di tipo A e tipo B come disciplinato dalla circolare della Regione Piemonte n. 5/SG/URB del 27/4/84 che si intende richiamata con le seguenti limitazioni :

E' ammessa la ristrutturazione edilizia così come disciplinata dalla circolare sopracitata mediante il riuso delle volumetrie esistenti e il rispetto dei fili di fabbricazione esistenti.

Il tamponamento degli spazi ex fienile ed il riuso di tali volumi ai fini abitativi, l'adeguamento dell'imposta dei solai al fine di renderli congrui con le prescrizioni igienico sanitarie, la realizzazione di nuove logge e balconi per una profondità non superiore a ml. 1,50 dal filo del muro esterno, l'adeguamento dell'imposta del tetto della porzione di edificio oggetto dell'intervento purché non superi di ml 1,2 quella preesistente

La grossatura di manica è consentita nei soli casi in cui occorra adeguarsi ad una preesistenza a confine dell'intervento a condizione che venga utilizzata sempre la medesima volumetria ancorché diversamente organizzata ovvero nel caso in cui vengano eliminati edifici di carattere accessorio posti al di fuori dell'organismo dell'edificio principale ovvero superfetazioni successive all'impianto originario. Per edifici di carattere accessorio di cui sopra si intendono le pertinenze accessorie alla residenza quali ad esempio i bassi

fabbricati escludendosi le baracche e tettoie temporanee o altri manufatti temporanei o transitori di epoca successiva all'impianto originario

Gli interventi di cui sopra ,nel caso in cui risultino eccedenti alle volumetrie esistenti dovranno essere verificati nel rispetto degli indici e parametri edilizi di zona ammessi ed indicati nei quadri sinottici e comunque nel rispetto del filo di fabbricazione esistente del fronte principale dell'edificio."In ogni caso gli interventi citati ai tre commi precedenti del punto a3) dovranno essere ricondotti ai tipi di intervento della circolare regionale sopra citata, in rapporto alla consistenza dei singoli casi; comunque gli interventi di carattere incrementativo ed il riuso abitativo di volumi ex- agricoli sono autorizzabili mediante ristrutturazione B".

L'intervento in concessione diretta dovrà essere limitato ad una sola unità minima di intervento.

Per unità minima di intervento si intende, nel caso specifico, l'individuazione spaziale di un ambito ben definito di proprietà immobiliare compreso tra la quota di campagna ed il colmo del tetto in senso verticale ed una porzione di fabbricato in linea delimitata fisicamente da muri di confine in senso orizzontale e facenti parte di una facciata unitaria

#### a4) ampliamento e sopraelevazione e sostituzione edilizia :

sono consentiti esclusivamente nei soli casi in cui lo stato di degrado degli edifici ,la loro composizione architettonica e tipologia risulta gravemente compromessa nel tempo con interventi frastagliati e non coordinati ,con la prescrizione di demolire nei cortili le tettoie, le baracche temporanee, i depositi e i manufatti, altri edifici di carattere accessorio non coevi con l'impianto edilizio originario, debitamente documentati. Detti accessori all'organismo edilizio originario, qualora vengano rimossi potranno essere quantificati in termini di volumetrie recuperabili sull'edificio principale purché l'intervento finale non comporti una differenza spaziale della facciata di un solo piano rispetto agli edifici o parti di edificio limitrofi.

Per edifici di carattere accessorio di cui sopra si intendono le pertinenze accessorie alla residenza quali ad esempio i bassi fabbricati escludendosi le baracche e tettoie temporanee o altri manufatti temporanei o transitori di epoca successiva all'impianto originario.

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione o di sostituzione edilizia, nel caso in cui risultino eccedenti alle volumetrie esistenti dovranno essere verificati nel rispetto degli indici e parametri edilizi di zona ammessi ed indicati nei quadri sinottici e comunque nel rispetto del filo di fabbricazione esistente del fronte principale dell'edificio.

a5) Non sono consentite nuove costruzioni intese come nuovi corpi di fabbrica non discendenti dalle disposizioni precedenti.

a6) Negli edifici identificati con la simbologia Ztr ricadenti nell'ambito del perimetro del nucleo centrale ottocentesco individuato nelle planimetrie di P.R.G.C. tutti gli interventi dovranno essere assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- I rivestimenti murali dovranno essere prevalentemente ad intonaco o in mattoni a vista nei casi di preesistenza di tale tipologia nell'edificio. Sono esclusi i rivestimenti in Klinker, ceramiche, od altro materiale non riconducibile alla tradizione costruttiva originaria.
- Le zoccolature dovranno essere in pietra e non potranno superare l'altezza di ml 1,20 dal piano di calpestio.
- Nel caso di preesistenze di portoni di ingresso di originario impianto, dovranno essere mantenuti con le caratteristiche simili e con serramento in legno (se preesistente). Sono esclusi portoni in ferro e/o alluminio anodizzato in tutti gli interventi. Sono ammesse le cancellate di ingresso pedonale e carraio in ferro.
- I serramenti dovranno essere del tipo a gelosia con esclusione delle tapparelle scorrevoli. Sono esclusi i serramenti in ferro.
- La copertura a falde dovrà essere realizzata con tipologia simil-coppo. Sono escluse le coperture piane o tipo Marsigliesi.
- In caso di presenza di cornici finestre, bugnati, modiglioni balcone in pietra, decori originari, gli stessi dovranno essere mantenuti ovvero riproposti nell'intervento richiesto.

a7) La C.I.E. potrà, in sede di esame progetto effettuare eventuali modifiche e correttivi ai progetti non rispondenti alle prescrizioni di cui alle presenti norme ovvero esaminare casi specifici di articolazione puntuale della composizione tipologica - costruttiva dei materiali scelti dai proponenti:

a8) Nel caso in cui la situazione sia di oggettiva compromissione in quanto risulta tale da determinare di fatto una evidente e consistente trasformazione del tessuto edilizio ovvero l'intervento risulti esteso all'intero ambito di zona normativa ovvero ad un intero edificio in linea gli interventi saranno assoggettati a PdR secondo le presenti n.t.a.

3. Per quanto concerne l'ambito ztr4 si prescrive quanto segue:

- Stante la specificità e l'ubicazione dell'intervento ztr4 gli interventi consentiti su tale ambito risultano così articolati:
- nell'ambito di tale zona normativa sono consentiti gli interventi precedentemente individuati con i punti a1) a2) a3) a5) a6) a7) a8) e quindi sono vietati gli interventi di ampliamento e sopraelevazione e/o sostituzione edilizia.

4. La tavola5 di p.r.g.c. individua le aree Ztr con edifici riconoscibili dell'impianto del nucleo urbano rurale ottocentesco oggetto di prescrizioni tipologiche e/o di carattere documentario assoggettati a Pdr

5. In tali aree , dovrà essere mantenuto il fronte di edificazione indicato nella tavola 5 in quanto riconoscibile dell'impianto del nucleo urbano rurale ottocentesco e la composizione tipologico-architettonica dovrà in ogni caso mantenere quegli aspetti estetico architettonici tipici del tessuto urbano Airaschese con richiamo all'impianto rurale.

6. **Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree sono la residenza e le attività artigianali non nocive e non moleste.**

#### **5.4. ART. 21 bis SOTTOTETTI**

##### *5.4.1. Generalità*

Il comune di Airasca in ottemperanza di quanto previsto dalla normativa regionale vigente promuove il recupero ai fini abitativi dei sottotetti con l'obiettivo di limitare l'uso del suolo e favorire il contenimento dei consumi energetici.

#### 5.4.2. Metodologie di intervento e caratteristiche tipologiche

In ordine alle modalità e prescrizioni degli interventi vengono richiamati i disposti di cui alla legge regionale n.21. del 06.08.1998 e le disposizioni di cui alla circolare del P.G.R. 25.01.1999n. 1/PET

Nei casi di recupero del sottotetto ai fini abitativi , al fine di rendere congrue ed idonee le condizioni di abitabilità saranno consentite aperture con abbaini in grado di soddisfare i rapporti aeroilluminanti nella misura di n. 2 abbaini per falda oltre alle aperture inclinate (tipo velux) ed una apertura sulla testata per ogni unità immobiliare di pertinenza sottostante con divieto di realizzare balconi e terrazze.

Nel caso di nuova costruzione ovvero nei casi di sottotetti non resi abitabili sarà consentita la sola realizzazione di 1 abbaino per falda per unità immobiliare oltre ad una apertura sulla testata dell'edificio con divieto di realizzare balconi e terrazze. Le dimensioni delle aperture dovranno essere inferiori ad 1/10 della parte di sottotetto avente altezza media pari a 270 cm.

*“Nel caso dei sottotetti non abitabili è consentita l’ispezionabilità del sottotetto mediante la realizzazione di una “botola” di accesso.”*

*“Sia nel caso di sottotetti ai fini abitativi che quelli non resi abitativi risulta necessario disciplinare la configurazione geometrica delle falde e dell’imposta del tetto.”*

*“Sulla base delle tipologie e consuetudini della zona si ritiene di consentire una quota di imposta pari a 30 cm ed un’inclinazione pari a 28°.”*

#### **5.5. Art. 22 - Aree urbane residenziali sature di nuovo impianto o di recente trasformazione (Sa)**

1. In tali aree il P.R.G. propone il recupero dell’impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell’ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l’eliminazione di barriere che limitano l’accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano e la conseguente formazione di vie pedonali; nonché attraverso la individuazione di aree verdi e di servizio pubblico.

2. Nelle aree libere da costruzioni è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali. Esse vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde di isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

3. Sugli edifici esistenti e completamente ultimati alla data di adozione del presente P.R.G.C. e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi :

a) allacciamento ai pubblici servizi

b) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni

c) ordinaria e straordinaria manutenzione e adeguamenti distributivi interni alle singole unità immobiliari

d) restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione nell'ambito dei volumi edilizi esistenti destinati all'abitazione senza aumento del numero delle unità immobiliari

e) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni

f) ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20% per un massimo di 100 mc. Sono comunque ammessi 60 mc. indipendentemente dalla volumetria propria dell'edificio preesistente adibito ad abitazione.

Nei casi di ampliamento suesposti l'altezza non dovrà superare i mt. 10.50 e il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 40% dell'area in proprietà compresi i bassi fabbricati e quelli destinati ad autorimessa esistenti o in progetto purché queste ultime non eccedano, in termini di superficie utile, la misura massima stabilita al precedente art. 10 lett. b.1.

Le autorimesse potranno altresì essere realizzate anche in eccedenza al predetto rapporto, fatte salve le disposizioni del Cod. Civile, nei seguenti casi: a) laddove possano essere inserite nell'ambito di manufatti di pertinenza (tettoie) preesistenti o in sostituzione ad essi; b) comunque nei lotti edificati totalmente privi di dette pertinenze; c) laddove le autorimesse preesistenti abbiano una superficie inferiore alla citata lettera b.1. art. 10.

“Gli ampliamenti consentiti con il presente articolo al punto 3 lettera f) saranno applicabili nei soli edifici uni-bifamiliari con l'incremento di una sola unità abitativa rispetto a quella preesistente alla data di approvazione del P.R.G.C. per le unifamiliari, e due unità per le bifamigliari.”

g) integrazione di volumi a destinazione accessoria, aventi carattere di pertinenza, con costruzioni di altezza non eccedente i mt. 2,40 in gronda e mt.3 al colmo, con il limite massimo di rapporto di copertura sul lotto stabilito alla lettera f)

h) restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, di edifici esistenti ai fini dell'adeguamento degli stessi alla attività non abitativa ma con essa compatibile.

“Sono altresì ammessi gli ampliamenti e sopraelevazioni di cui alla precedente lettera f)”.

“i) In tutti i casi di intervento consentiti nel presente articolo l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti è subordinato alla corresponsione della monetizzazione delle aree a standard urbanistici secondo le modalità stabilite dal Comune.

A tal fine il calcolo della dotazione di servizi virtuale sarà quantificato con il parametro della capacità insediativa sull'intero edificio comprensivo di eventuale

ampliamento, secondo i parametri di cui all'art. 12 delle NTA, moltiplicati per la dotazione prevista all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.”

l) La realizzazione delle verande è subordinata alla presentazione al Comune da parte dell'Amministrazione del Condominio di un progetto unitario in scala 1:100 relativo all'intero fronte interessato ed in scala 1.10 rispetto alla “veranda tipo” che si intende adottare. La realizzazione di verande con le procedure dinanzi indicate è limitata ai soli fronti interni degli edifici nel caso di tessuto urbanistico a trama continua (fronte su vie e piazze). Nel caso di edificazione isolata a più fronti e al fine di tutelare il decoro dell'ambiente urbano il sindaco sentita la C.I.E. può subordinare la realizzazione delle verande a particolari prescrizioni compositive e costruttive ovvero negare l'istanza.

A progetto unitario approvato dal comune le verande potranno essere realizzate singolarmente.

m) demolizione di edifici esistenti e ricostruzione di superfici utili e di unità immobiliari destinate all'abitazione in misura non superiore alle quantità preesistenti e nei limiti comunque di i.f. = 0,6 mc x mq e R.C. = 40%, H=10,50.

n) variazione della destinazione d'uso che non comporti modifiche alla sagoma esterna degli edifici.

o) trasformazione ad uso abitativo delle pertinenze tecniche di edifici di originario impianto rurale (tettoie, travate) comprese nella medesima sagoma contenente la porzione abitativa, purché coeve con essa.

**Negli edifici di originario impianto rurale le trasformazioni e gli interventi dovranno in ogni caso salvaguardare le caratteristiche estetico-architettoniche tipiche del tessuto urbano airaschese con interventi, manufatti, materiali, tipici dell'impianto rurale stesso.**

4. Sono altresì ammessi (per i lotti liberi) interventi che comportano aumento della capacità insediativa residenziale esistente a condizione che la conseguente dotazione aggiuntiva di standard per servizi pubblici o di uso pubblico per abitante risulti soddisfatta nelle aree appositamente individuate dal P.R.G. per detta destinazione, o anche in aree diverse sempreché la loro acquisizione e sistemazione avvenga contestualmente con gli interventi. Le aree da acquisire, se non destinate a servizi pubblici dal P.R.G. dovranno avere caratteristiche idonee per ubicazione, forma e dimensione agli usi cui sono destinate, accettate dal Consiglio Comunale con propria deliberazione con la quale viene definita la specifica destinazione d'uso.

In caso di compromissione fondiaria e/o mancanza di spazi destinati a funzioni pubbliche è consentita la totale monetizzazione delle aree secondo le modalità stabilite dal consiglio comunale

5. A norma del precedente punto 4 sono ammessi i seguenti interventi, con semplice **concessione “permesso di costruire”** relativamente a:

- nuove costruzioni in aree libere non asservite a costruzioni esistenti o divenute libere in seguito a frazionamenti e demolizioni nel limite di i.f. = 0.6 mc x mq, R.C. = 40%, H = 10,50.

Nel caso di frazionamento gli stessi limiti dovranno risultare rispettati nelle aree superstite asservite agli edifici esistenti.

Le aree da dismettere ai fini del precedente punto 5 non concorrono alla formazione della capacità edificatoria.

6. Non sono ammessi gli interventi di cui alla lett. f per gli edifici realizzati posteriormente all'adozione del progetto preliminare di P.R.G., fatte salve diverse e specifiche disposizioni delle presenti norme. Detti interventi sono altresì vietati nei casi degli ampliamenti già eseguiti a norma dell'art. 13 lett. d della l. 10/77 e/o 33 7° comma lett. e della l.r. 56/77.

#### **5.6. Art. 22 bis - Aree residenziali di completamento(Ca, Pec, Peep)**

1. Tale classificazione comprende di norma aree urbanizzate, costituite prevalentemente da porzioni residenziali di suolo inedificate o sottoutilizzate.

2. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici contenuti nei quadri sinottici. Esse si attuano con intervento diretto o con Sue secondo le indicazioni del P.R.G.C.

3. È altresì ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei limiti di densità fondiaria, destinazione d'uso planimetrici e tipologici fissati dal P.R.G. e dalle presenti Norme.

4. Le trasformazioni edilizie risultano governate dai parametri edilizi ed urbanistici indicati nei quadri sinottici.

Nei casi particolarmente complessi e ove sia necessario un approfondito studio della risoluzione progettuale delle infrastrutture il comune potrà richiedere un S.U.E.

In tal caso lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la dismissione di aree per servizi pubblici previsti dal P.R.G. in misura non inferiore a quella calcolata in applicazione degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. con eventuale ricorso alla monetizzazione nella misura massima stabilita delle prescrizioni N.t.A. In luogo della monetizzazione può essere prevista, in quanto accettata dal Comune, la cessione di aree non destinate dal P.R.G. per servizi pubblici o di uso pubblico, fino al 30% della dotazione complessiva da prevedere, purché aventi caratteristiche di funzionalità urbanistica ed integrabilità nello schema infrastrutturale e dei servizi. Le eventuali dotazioni maggiori richieste dal P.R.G.C. sono da intendersi quale recupero delle aree a servizi mancati su tutto il territorio ovvero come disegno di dettaglio previsto dal P.R.G.C.

5. Fino all'entrata in vigore dei S.U.E. nelle aree ad essi subordinate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Per i Piani esecutivi convenzionati approvati dal Comune in attuazione dello strumento urbanistico vigente avanti l'adozione del Progetto di PRG sono fatte salve le definizioni urbanistiche ed edilizie in essi contenute anche se in contrasto con le norme e prescrizioni di quest'ultimo. Sono inoltre consentiti, ferme restando le volumetrie nel complesso già autorizzate, modifiche di carattere planovolumetrico e tipologico purché nel rispetto dei parametri edilizi contenute nei quadri sinottici allegati.

7. Sono classificate come aree di completamento ai fini dell'applicazione dell'art. 85 della L.R. 56/77 le aree individuate con la simbologia:

Ca1

Ca3

Ca4

Ca5

Ca6

Ca7

Ca10

Ca11

Pec4

Pec7

Pec8

Pec6

Sono classificate come aree di nuovo impianto tutte le aree individuate con la simbologia Ca/Pec/Peep non indicate nell'elenco sopraindicato di aree di completamento.

Le tavole di P.R.G.C. individuano con simbologia diversa in modo da distinguere le aree di completamento da quelle di nuovo impianto.

Restano invariate le altre prescrizioni di P.R.G.C. fatto salvo quanto previsto, per una più efficace gestione del P.R.G.C. ,al successivo art. 66.

Il P.E.C. 8 , in virtù della sua ubicazione rispetto al concentrico cittadino nonché a causa della vicinanza e localizzazione in prossimità di edifici di pregio gli interventi dovranno essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni normative:

la tipologia in linea o isolata dovrà tenere in considerazione il carattere tipologico costruttivo tipico del tessuto edilizio Piemontese con particolare

riferimento alla copertura con tetto a falde e manto in coppi o simili con esclusione delle marsigliesi od altro cotto piano.

I serramenti a gelosia con esclusione delle tapparelle scorrevoli o simili .

In ordine alle problematiche concernenti la realizzazione dei manufatti si richiamano le disposizioni di cui al successivo art. 67 delle presenti N.T.A.

**Il P.R.G. sulle planimetrie di progetto individua un vincolo di allineamento del fronte di edificazione degli erigendi edifici nell'ambito dell'area PEC4. Tale allineamento è da considerarsi in deroga alle altre normative in ordine agli allineamenti, distacchi, etc. di cui alle presenti norme.**

#### **5.7. Art. 22 ter - Aree residenziali di nuovo impianto (Ca, Pec, PeeP)**

1. Tale classificazione comprende di norma aree urbanizzate, costituite prevalentemente da porzioni residenziali di suolo inedificate o sottoutilizzate.

2. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici contenuti nei quadri sinottici. Esse si attuano con intervento diretto o con sue secondo le indicazioni del P.R.G.C. (PEC, PEEP).

3. È altresì ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei limiti di densità fondiaria, destinazione d'uso planimetrici e tipologici fissati dal P.R.G. e dalle presenti Norme.

4. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la dismissione di aree per servizi pubblici previsti dal P.R.G. in misura non inferiore a quella calcolata in applicazione degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. con eventuale ricorso alla monetizzazione nella misura massima stabilita dalle presentazioni NtA. In luogo della monetizzazione può essere prevista, in quanto accettata dal Comune, la cessione di aree non destinate dal P.R.G. per servizi pubblici o di uso pubblico, fino al 30% della dotazione complessiva da prevedere, purché aventi caratteristiche di funzionalità urbanistica ed integrabilità nello schema infrastrutturale e dei servizi. Le eventuali dotazioni maggiori richieste dal P.R.G.C. sono da intendersi quale recupero delle aree a servizi mancati su tutto il territorio ovvero come disegno di dettaglio previsto dal P.R.G.C.

5. Fino all'entrata in vigore dei S.U.E. nelle aree ad essi subordinate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Per i Piani esecutivi convenzionati approvati dal Comune in attuazione dello strumento urbanistico vigente avanti l'adozione del Progetto di PRG sono fatte salve le definizioni urbanistiche ed edilizie in essi contenute anche se in contrasto con le norme e prescrizioni di quest'ultimo. Sono inoltre consentite, ferme restando le volumetrie nel complesso già autorizzate, modifiche di carattere planovolumetrico e tipologico purché nel rispetto dei parametri edilizi contenute nei quadri sinottici allegati.

7. Le aree da assoggettare prioritariamente a Piano di zona ex legge 167/62 sono individuate in cartografia con sigla (Peep) e vincolo tipograficamente definiti. La loro attuazione è regolata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici allegati e dalle presenti Norme.

*“8. Gli interventi individuati con la simbologia Pec 3A e Pec 3B saranno caratterizzati da un allineamento dei corpi di fabbrica sul lato del parcheggio pubblico individuato con la sigla P30.”*

*“In sede di esame del primo permesso di costruire dovrà essere presentato un elaborato unitario, sottoscritto dai proponenti di entrambi i Pec, per la definizione degli allineamenti anche di futura realizzazione.”*

*“E' consentita la realizzazione degli interventi per lotti edificatori, purché disciplinati da un'unica convenzione urbanistica che stabilisca i rapporti fra i privati ed il Comune.”*

*“All'ambito del Pec 3B, nonché parte dell'area individuata con la sigla KI, viene riconosciuta con la var. 3 al P.R.G.C. la localizzazione commerciale L 1.5. I parametri di riferimento sono riportati nella Tabella 8 dei quadri sinottici.”*

*“All'interno della quota di S.U.L. destinata ad attività terziarie (nella misura del 30% della S.U.L. massima realizzabile), troveranno posto le attività commerciali di vendita al dettaglio, secondo le tipologie e dimensioni consentite nelle localizzazioni di tipo L1 riportate nella Tabella di cui all'art. 13 del piano commerciale comunale, approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009.”*

*“In sede di approvazione del Piano esecutivo convenzionato, dovrà essere verificata la dotazione di parcheggi pubblici e privati, nella misura del numero di posti auto e delle superfici complessive adeguate a soddisfare le richieste della normativa vigente in materia. A tal proposito si richiama la tabella*

*riportata all'art. 17 del piano commerciale comunale, approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009.”*

*“Si precisa che le verifiche di cui sopra dovranno essere effettuate separatamente per ciascuna delle due destinazioni d'uso consentite nell'area Pec 3B (residenziale e terziaria).”*

*“Per la procedura attuativa, nonché di rilascio delle autorizzazioni commerciali, si rimanda all'art. 57 bis delle presenti NTA.”*

*“L'intervento di trasformazione in area Pec 12 è subordinato alla messa in sicurezza delle criticità idrauliche individuate nell'analisi idrogeologica/idraulica agli atti del Comune dal 29.10.2003 prot. 0009879.*

*Gli interventi di trasformazione sono assentibili ma i relativi permessi di costruire sono rilasciabili solamente a seguito “di collaudo favorevole dei lavori inerenti la” ~~della realizzazione degli interventi di~~ messa in sicurezza del reticolo idrografico ( canale del Nicola ) ~~attualmente in fase di progettazione definitiva.~~”, “di cui al progetto esecutivo approvato dalla G.C. con deliberazione n. 39 del 10.4.2009.”*

## 6. CAPO 6 - AREE DESTINATE AD USI PRODUTTIVI.

### 6.1. Art. 23 - Classi di destinazione e di intervento

Gli immobili destinati dal P.R.G. ad attività produttiva, sono distinti nelle seguenti classi:

- Insediamenti produttivi esistenti e confermati (Pe)
- Aree produttive di completamento e riordino (Pc)
- Area di nuovo impianto produttivo artigianale terziario (Pn)
- Impianti con destinazione terziaria inseriti nel tessuto produttivo (Pt)
- Aree per la sosta e il parcheggio di automezzi (Pk)
- Impianti per la distribuzione carburante e/o rifornimento energetico (Re)

Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per l'attuazione delle specifiche destinazioni d'uso previste.

### 6.2. Art. 24 - Insediamenti produttivi - Impianti esistenti e confermati (Pe)

#### 6.2.1. Generalità

Per gli impianti suddetti, a destinazione industriale, artigianale o terziaria, è specificamente richiesta la unitarietà aziendale, non ammettendosi il frazionamento a qualsiasi titolo **degli immobili insistenti su aree la cui proprietà alla data di adozione del progetto preliminare risultava formata da più persone fisiche e/o giuridiche.**

**Qualora, alla data del Progetto Preliminare gli immobili insistano su aree della stessa proprietà è ammesso il frazionamento “mediante ~~concessione edilizia~~ “permesso di costruire” singolo, ovvero convenzionato a seconda dell'entità dell'intervento e delle esigenze dell'amministrazione comunale, con contestuale dotazione aggiuntiva di standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. reperiti anche in aree private a uso pubblico. Le aree assoggettate a uso pubblico dovranno apparire chiaramente sugli elaborati progettuali oggetto di richiesta di ~~concessione edilizia~~ “permesso di costruire” singolo e/o convenzionato.**

### 6.2.2. Impianti industriali o artigianali

Sugli impianti ed attrezzature a destinazione industriale o artigianale, o ad essi sussidiarie, sono comunque ammessi secondo le procedure specificate nei quadri sinottici allegati alle presenti norme interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico funzionale.

Sono altresì ammessi gli ampliamenti degli stabilimenti esistenti nella misura indicata nei quadri sinottici allegati.

Detti ampliamenti laddove eccedenti i 500 mq. di S.U.L. sono subordinati alla cessione al Comune degli immobili (aree e manufatti) necessari alla formazione della viabilità prevista dal P.R.G, ovvero in mancanza di tale prescrizione alla cessione di aree necessarie per migliorare la fruibilità sul fronte dello stabilimento. L'altezza massima indicata nei quadri sinottici è riferita ai capannoni e non alle torri di lavorazione e tecnologiche.

Gli ampliamenti relativi agli stabilimenti compresi nelle aree Pe sono ammessi ove vengano attuate le previsioni di P.R.G. previste per dette aree ed edifici.

Fatto salvo quanto sopra indicato e quanto contenuto nei quadri sinottici allegati, è altresì ammessa la demolizione e ricostruzione di impianti obsoleti. Si applicano in tal caso i parametri **U.F. = 0,70 mq/mq** e **R.C. = 50%** e negli stessi limiti sono edificabili le aree libere non asservite agli impianti produttivi esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

a) - produzione e immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva. Commercializzazione all'ingrosso di semi-lavorati industriali o dei beni prodotti dall'industria insediata.

b) - amministrazione aziendale in misura non superiore a mq. 0,2 x mq. di S.U.L. destinata alle attività di cui alla lettera a)

c) - abitazione in misura non superiore ad una unità alloggio ogni 2000 mq. di S.U.L. destinata alle attività di cui alle lettere a) e b), con un massimo di una unità alloggio per unità locale fino a 3600 mq. di S.U.L., e di due unità alloggio per unità locali con S.U.L. superiore a mq. 3600.

***“L'ubicazione e la conformazione tipologica della/e abitazioni potranno essere, a giudizio della C.I.E. sulla base della composizione architettonica dell'edificio, identificate in unità spaziali distinte rispetto a quelle produttive. Non saranno concesse unità immobiliari residenziali inserite all'interno dei capannoni industriali senza avere valutato e considerato le caratteristiche di cui sopra”.***

d) - servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.

e) è ammessa la formazione di pubblici esercizi per la ristorazione anche quali unità a se stanti, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici, in misura comunque non superiore a 250 mq. di S.U.L.

Sono altresì ammessi:

f) commercializzazione all'ingrosso ed al dettaglio di beni non contingentati ai sensi della l. 426/71 relativi a categorie merceologiche specializzate ed attivate in unità fisico-funzionali distinte, riferibili anche al cosiddetto commercio ingombrante come definito dal Piano Commerciale Comunale. In detta tipologia "produttivo distributiva" le funzioni terziarie (gestione, rappresentanza, esposizione, deposito/i di consumo) potranno essere anche prevalenti rispetto a quelle tipicamente produttive (assemblaggi, trattamenti, stoccaggi, produzione e/o produzioni integrative di manufatti) ed a quelle 'abitative di presidio' definite alla precedente lett. c), purché finalizzate ad una attività di produzione e commercializzazione a carattere unitario e comunque in misura non superiore al 50% della S.U.L. complessiva, esistente e/o ammessa dalle presenti norme, non applicandosi in tal caso quanto disposto al precedente 2° comma.

Hanno titolo alla concessione i titolari delle unità produttive congiuntamente ai proprietari delle aree interessate ove questi non siano anche titolari.

Gli eventuali interventi commerciali e terziari previsti dal presente paragrafo dovranno essere supportati da una dotazione di standard commisurati nella misura minima di cui all'art. 21 1° comma della L.U.R. per tale categoria.

**Nell'area contraddistinta nelle tavole di progetto del P.R.G.C. con la simbologia Pe9 è consentita la commercializzazione dei prodotti, materiali, semilavorati, per l'edilizia.**

In dette aree è ammesso l'impianto per attività artigianali con le caratteristiche di seguito riportate, con particolare riferimento alla consistenza dei servizi e delle opere infrastrutturali ed alla loro economicità di impianto e/o di gestione.

### *6.2.3. Impianti artigianali di servizio.*

All'interno delle aree classificate come impianti esistenti e confermati è altresì ammesso:

a) artigianato di servizio, comprendente altresì (ove previsto) il commercio dei beni prodotti e/o il trattamento (assemblaggio, manutenzione, ecc.) di quelli approvvigionati, in quanto necessari alla prestazione del servizio o ad integrazione e completamento dell'attività insediata.

Nelle aree destinate ad impianti produttivi gli interventi a carattere artigianale di servizio gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- b) artigianato di servizio e commercio limitatamente ai beni prodotti od approvvigionati ai fini della prestazione di servizio propria dell'attività insediata, per superfici utili non superiori a mq. 750 per unità produttiva. In ogni caso la S.U.L. destinata ad attività artigianale in ogni intervento non potrà essere inferiore alla S.U.L. destinata all'abitazione con un minimo assoluto di mq. 150.
- c) - abitazione, limitatamente a un'unità alloggio per impianto di cui alla lettera b) incluse in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo per una SUL abitativa non superiore a 150 mq.

**Non sono consentite le attività di deposito, trattamento, stoccaggio, recupero etc. di rifiuti pericolosi ,rifiuti speciali, così come definiti dalla normativa vigente in materia ed in particolare come classificati all'art.7.del D. Leg. 5/2/97 n. 22 e s.m.i. , se non quelle generate e/o collegate alla attività produttiva principale fatte salve le autorizzazioni operanti e vigenti , rilasciate dai competenti enti preposti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. (07.07.1997)**

**In riferimento alle disposizioni di cui all'art. 21 u.c. della L.R. 56/77 e s.m.i. , stante la specificità delle aree destinate ad impianti produttivi esistenti e confermati , in caso di ampliamento e ristrutturazione, dovrà essere assicurata all'interno delle aree Pe una dotazione di spazi destinati a standard urbanistici in misura del 10% della S.F. ,computabili all'interno delle aree Pe mediante assoggettamento ad uso pubblico da effettuarsi mediante convenzionamento con il comune.**

**6.3. Art. 25 Impianti per la distribuzione carburante e/o rifornimento energetico (Re) “- Aree destinate ad attività compatibili ed accessorie alle funzioni cimiteriali (A.C.)”**

Ai sensi del D.L.G.S. n. 32 del 11/2/98 avente per oggetto “Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti” gli appositi spazi per la distribuzione del carburante sono individuati dal regolamento previsto dall'art.2 del suddetto DLGS.

Il suddetto regolamento fa parte integrante e sostanziale del P.R.G.C.

- 1) il deposito per la distribuzione di carburanti o altre sostanze combustibili;
- 2) le attività di manutenzione e assistenza dei veicoli per più di 150 mq. di S.U.L., se di nuova formazione; le S.U.L. in atto o l'ampliamento fino a 150 mq. per gli impianti esistenti;
- 3) spazi funzionali per la commercializzazione di accessori degli autoveicoli in misura non superiore a 50 mq. per impianto;

4) gli uffici funzionali all'impianto in misura non superiore a 100 mq.

Il rapporto di copertura dei fabbricati, manufatti ed impianti non potrà superare 1/3. L'area scoperta dovrà rimanere libera da qualsiasi ingombro permanente o anche temporaneo, di esposizione deposito, accumulo materiali, impianti lavaggio o altro, fatta eccezione per il parcheggio. Le limitazioni suddette vanno riportate negli atti autorizzativi unitamente alle sanzioni da applicarsi per inadempienza o trasgressione.

Fatte salve le disposizioni regionali regolanti la materia della pianificazione ed assetto degli impianti in oggetto, si richiama in quanto applicabile il 3° comma dell'art. 27 della l.r. 56/77 con riferimento prioritario agli assi di collegamento intercomunale.

Le attività di cui ai precedenti punti 3) e 4) ovvero le attività collaterali all'impianto dovranno essere collocate all'esterno della fascia di rispetto.

L'edificio esistente nell'area Re1 mantiene la sua originaria destinazione a residenza e terziario applicandosi le stesse prescrizioni di cui alle zone St.

*“Le aree individuate con simbologia A.C. sono destinate a tutte le funzioni compatibili con l'attività cimiteriale, quali:*

- *vendita di materiale lapideo e/o attrezzature connesse con il cimitero;*
- *attività di floricoltura e vendita piante ed accessori;*
- *attività commerciali compatibili con la funzione cimiteriale;*
- ***Autolavaggio e/o rimessaggio autoveicoli.***

*Per le attività esistenti alla data della presente variante è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché piccoli adeguamenti tecnologici funzionali “, secondo quanto disposto dall'art. 61 punto 11.5.2 a2 ed alle seguenti condizioni essenziali: ordine e pulizia dei luoghi; divieto assoluto per quanto riguarda le pubblicità sonore; rispetto per l'ambiente cimiteriale.*

***Le eventuali insegne luminose, trattandosi di fascia di rispetto cimiteriale, dovranno essere autorizzate dal Comune.***

***Resta inteso il divieto di realizzare nuove costruzioni, nonché il rispetto di eventuali prescrizioni derivanti da strumenti urbanistici sovraordinati vigenti”***

#### **6.4. Art. 26 - Impianti a destinazione terziaria inseriti nel tessuto produttivo (Pt)**

Sugli impianti e attrezzature a destinazione terziaria, o ad essa sussidiaria, sono comunque ammessi interventi di ammodernamento: di ristrutturazione interna, di adeguamento tecnologico e funzionale.

Sugli impianti esistenti all'epoca di adozione delle presenti norme possono essere eseguiti gli ampliamenti disciplinati dai parametri di utilizzazione superficiale ed R.C. contenuti nei quadri sinottici allegati, fatta salva la possibilità, per quelli a volumetria confermata, di realizzare in eccedenza ad essa spazi per il ricovero - nella misura strettamente necessaria - di impianti tecnologici.

**Sono inoltre consentite attività artigianali , residenza civile e permanente degli edifici ed unità abitative esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. con le stesse applicazioni normative delle aree sature Sa. Nell'ambito delle destinazioni terziarie sono consentite attività di commercio al minuto secondo le prescrizioni del piano commerciale comunale nonché la ristorazione.**

Gli eventuali interventi commerciali e terziari previsti dal presente paragrafo dovranno essere supportati da una dotazione di standard commisurati nella misura minima di cui all'art. 21 1° comma della L.U.R. per tale categoria.

#### **6.5. Art. 27 - Aree produttive di completamento e riordino (Pc)**

Tale classificazione comprende le aree libere da costruzioni e già dotate di idonee urbanizzazioni in cui è ammessa la nuova costruzione di impianti produttivi. In tali aree le previsioni di P.R.G. si attuano con intervento mediante SUE. Gli indici di utilizzazione delle aree sono fissati nei quadri sinottici allegati.

Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

a) - produzione e immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva. Commercializzazione all'ingrosso di semi-lavorati industriali o dei beni prodotti dall'industria insediata.

b) - amministrazione aziendale in misura non superiore a mq. 0,2 x mq. di S.U.L. destinata alle attività di cui alla lettera a)

c) - abitazione in misura non superiore ad una unità alloggio ogni 2000 mq. di S.U.L. destinata alle attività di cui alle lettere a) e b), con un massimo di una unità alloggio per unità locale fino a 3600 mq. di S.U.L., e di due unità alloggio per unità locali con S.U.L. superiore a mq. 3600.

d) - servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.

e) è ammessa la formazione di pubblici esercizi per la ristorazione anche quali unità a se stanti, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici, in misura comunque non superiore a 250 mq. di S.U.L.

Sono altresì ammessi:

f) commercializzazione all'ingrosso ed al dettaglio di beni non contingentati ai sensi della l. 426/71 relativi a categorie merceologiche specializzate ed attivate in unità fisico-funzionali distinte, riferibili anche al cosiddetto commercio ingombrante come definito dal Piano Commerciale Comunale. In detta tipologia "produttivo distributiva" le funzioni terziarie (gestione, rappresentanza, esposizione, deposito/i di consumo) potranno essere anche prevalenti rispetto a quelle tipicamente produttive (assemblaggi, trattamenti, stoccaggi, produzione e/o produzioni integrative di manufatti) ed a quelle 'abitative di presidio definite alla precedente lett. c), purché finalizzate ad una attività di produzione e commercializzazione a carattere unitario e comunque in misura non superiore al 50% della S.U.L. complessiva, esistente e/o ammessa dalle presenti norme, non applicandosi in tal caso quanto disposto al precedente 2° comma. Hanno titolo alla concessione i titolari delle unità produttive congiuntamente ai proprietari delle aree interessate ove questi non siano anche titolari.

**L'area classificata come Pc1, poiché ubicata nell'ambito urbano è necessario che venga attivata con funzioni compatibili al servizio della residenza quali arti professioni o mestieri non nocivi e non molesti secondo il riparto indicato nei quadri sinottici.**

**Non sono consentite le attività di deposito, trattamento, stoccaggio, recupero etc. di rifiuti pericolosi ,rifiuti speciali, così come definiti dalla normativa vigente in materia ed in particolare come classificati all'art.7.del D. Leg. 5/2/97 n. 22 e s.m.i., se non quelle generate e/o collegate alla attività produttiva principale.**

- **Risultano altresì ammesse le attività di impiego e deposito delle industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1, Industrie di prima classe, parte A) Sostanze chimiche fatto salvo quanto specificato nelle attività non insediabili successivamente indicate:**

- **Attività non insediabili**

**Non sono insediabili le attività classificate come industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie D.M. 12/07/1912 e s.m.i. come modificato e integrato con D.M. 05/09/94 individuate con l'elenco di seguito riportato:**

**⇒ Tutte le attività che si occupano di produzione e classificate come industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1, Industrie di prima classe, parte A)**

**Sostanze chimiche fatto salvo quanto stabilito in precedenza per le attività insediabili;**

- ⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte A) Sostanze chimiche anche se solo impiego e deposito, individuate con i numeri: 7-14-15-19-22-24-31-34-36-37-38-40-46-48-49-51-53-55-58-59-61-63-64-65-66-67-68-75-78-81-82-84-85-89-91-94-95-96-98-101-106-110-111-116**
- ⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe, parte B) Prodotti e materiali, individuate con i numeri: 5-8-9-11-12-13-14-24-27-28-30-31-32-33-35-37-40-45-46-47-48-49-50-52-55-58-63-64-70-71-72-74-80-81-85-92-101-106-109;**
- ⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1, Industrie di prima classe ,parte C) Attività industriali, individuate con i numeri: 7-8-12-14-15-19-;**
- ⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 2°, Industrie di seconda classe, parte A)Sostanze chimiche, individuate con i numeri: 7-8-10;**
- ⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 2°, Industrie di seconda classe, parte B)Materiali e prodotti, individuate con i numeri: 7-39;**
- ⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 2°, Industrie di seconda classe, parte C)Attività industriali, individuate con i numeri: 6-8;**

Gli eventuali interventi commerciali e terziari previsti dal presente paragrafo dovranno essere supportati da una dotazione di standard commisurati nella misura minima di cui all'art. 21 1° comma della L.U.R. per tale categoria.

*“Negli ambiti di riordino e completamento edilizio interessati da corsi d’acqua minori e relative fasce di rispetto nella zona industriale posta verso il confine con il comune di None, gli interventi edilizi ammessi devono rispettare le disposizioni dell’ultimo comma del successivo art.67”.*

***“Gli interventi classificati con la simbologia Pc 1A e Pc 1B, oltre alle prescrizioni di cui all’art. 67, dovranno ottemperare, in sede della richiesta di SUE e permesso di costruire, a quanto di seguito riportato:***

***dovranno essere presentati idonei elaborati tecnici per l’ottimizzazione delle quote di accesso rispetto alla viabilità, sia per le nuove costruzioni sia per quelle esistenti;***

***dovranno essere analizzate e risolte le problematiche inerenti la sistemazione dei piazzali e delle recinzioni in prossimità del canale irriguo ivi ubicato. Le soluzioni progettuali dovranno prediligere sistemazioni di carattere naturalistico (scarpate, massicciate, ecc.);***

*dovranno essere compiutamente analizzate le problematiche inerenti il deflusso delle acque dalle superfici impermeabili, tenendo in considerazione gli edifici esistenti.”*

#### **6.6. Art. 28 - Aree per la sosta e parcheggio di automezzi (Pk)**

Tali aree risultano destinate alla sosta, rimessaggio, interventi manutentivi e di riparazione di autoveicoli e similari, *“nonché attività produttive”*. L'indice di utilizzazione fondiaria è disciplinato dai quadri sinottici.

È ammessa la realizzazione di *“edifici produttivi”* per lo svolgimento di tali attività per una dimensione complessiva pari a 400 mq *“di superficie coperta per un'altezza sottotrave pari a m 7,00”*.

Oltre a tale *“superficie edificata”* è consentita la realizzazione *“una tantum di un'unica unità abitativa pari a mq 120 di SUL destinata ad alloggio di custodia con vincolo di atto pubblico per la durata di anni 10.*

*“L'intervento di trasformazione nell'area Pk 1è subordinato alla dimostrazione, in sede di permesso di costruire, dell'adeguamento, ampliamento e sistemazione della viabilità di accesso della strada esistente di innesto dalla S.P., in modo da rendere idoneo e funzionale il nuovo intervento costruttivo.”*

#### **6.7. Art. 29 - Area di nuovo impianto produttivo artigianale terziario (Pn1)**

##### **6.7.1. Generalità dell'intervento**

Tale classificazione comprende:

- le aree pressoché inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato generalmente alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi.

*“L'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo unitario articolato in due sub-ambiti di estensione confrontabile; in sede di convenzione dovrà essere garantito l'avvenuto completamento edilizio del primo sub-ambito, contiguo alla viabilità principale, prima della possibile attivazione del secondo, al fine di evitare insediamenti di carattere episodico che possano compromettere la buona organizzazione e le complessive potenzialità dell'intera area. Inoltre, nell'ambito del PEC unitario cui è demandata l'esecuzione delle infrastrutture viarie di accesso e di collegamento con la viabilità principale, dovrà essere valutata e proposta ogni possibile soluzione tecnica, debitamente concertata con gli Enti territorialmente competenti (ANAS e Provincia di Torino) tale da consentire il necessario ed adeguato accesso al nuovo ambito industriale senza determinare, in ogni caso, una situazione penalizzante rispetto al flusso di traffico di scorrimento della viabilità principale; la soluzione ritenuta più idonea dovrà essere avallata da parere favorevole dei competenti Enti sovraordinati”.*

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente comma, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiore onere di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione **“; fatto salvo quanto previsto al successivo punto g).”**

L'utilizzazione fondiaria delle aree è disciplinata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici allegati.

Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

a) - produzione e immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva. Commercializzazione all'ingrosso di semilavorati industriali o dei beni prodotti dall'industria insediata.

**b) - Nell'ambito delle quantità complessive di SUL realizzabile come definito dagli indici di trasformazione dei quadri sinottici è consentita la realizzazione di mq 0,30 per mq di SUL destinata ad attività di carattere terziario direzionale nonché di servizio a livello consortile per tutto l'insediamento.**

c) - abitazione in misura non superiore ad una unità alloggio di SUL destinata alle attività di cui alle lettere a) e b), con un massimo di una unità alloggio per **unità produttiva funzionale. Ciascuna unità alloggio non dovrà superare la superficie complessiva di 150 mq. di S.U.L.**

d) - servizi sociali pubblici, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.

e) è ammessa la formazione di pubblici esercizi per la ristorazione anche quali unità a se stanti, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici, in misura comunque non superiore a 250 mq. di SUL

Sono altresì ammessi:

f) commercializzazione all'ingrosso ed al dettaglio di beni non contingentati ai sensi della L. 426/71 relativi a categorie merceologiche specializzate ed attivate in unità fisico-funzionali distinte, riferibili anche al cosiddetto commercio ingombrante come definito dal Piano Commerciale Comunale. In detta tipologia "produttivo distributiva" le funzioni terziarie (gestione, rappresentanza, esposizione, deposito/i di consumo) potranno essere anche prevalenti rispetto a quelle tipicamente produttive (assemblaggi, trattamenti, stoccaggi, produzione e/o produzioni integrative di manufatti) ed a quelle abitative di presidio definite alla precedente lett. c), purché finalizzate ad una attività di produzione e commercializzazione a carattere unitario e comunque in misura non superiore al 50% della SUL complessiva, esistente e/o ammessa dalle presenti norme.

***“Per quanto riguarda il commercio al dettaglio si precisa che la superficie di vendita di ciascun esercizio commerciale non dovrà superare i 150 mq, in quanto limitata alla dimensione massima delle attività di vicinato, come disciplinato nello strumento di “Definizione criteri di cui all’art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998”, approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009.*”**

***Secondo quanto riportato nel Piano Commerciale Comunale suddetto, per l’area PnI potrebbero sussistere le condizioni per l’individuazione di una localizzazione commerciale semi periferica non addensata L.2, “... previa specifica valutazione ex ante degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell’intero comune e verificando che non vi sia contrasto con il piano territoriale provinciale vigente. Se la valutazione ex-ante darà esiti positivi saranno ridefiniti anche i criteri di cui all’art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998.”*”**

Hanno titolo alla concessione *“i proprietari delle aree e, nelle condizioni particolari indicate nella concessione medesima, sarà prescritto che l'utilizzazione degli immobili sarà consentita solamente ai possessori dei requisiti di cui al punto 6.7.2 nonché alle prescrizioni di cui all'art. 29 delle n.t.a.*

*Gli obblighi convenzionali dovranno essere trasferiti nell'atto pubblico di compravendita ai proprietari acquirenti subentranti.*

*Il certificato di agibilità degli immobili è subordinato alla verifica ed ottemperanza degli obblighi assunti in sede di convenzione nonché delle prescrizioni riportate all'art. 29 delle n.t.a. di P.R.G.C.”*

***“g) Fino all’approvazione da parte dell’Amministrazione comunale di un progetto relativo ad un insediamento produttivo, sono confermati gli utilizzi primigeni del territorio, legati all’agricoltura, secondo i parametri definiti dal P.R.G.C. per tali destinazioni, in particolare si richiamano i punti 7.5.5 e 7.5.7 dell’art. 36 delle NTA, fermo restando il rispetto delle aree individuate dal P.R.G.C. per la futura viabilità di P.E.C.*”**

***È consentita quindi la realizzazione di serre per una superficie massima copribile come definita al suddetto punto 7.5.7 delle NTA vigenti.”***

## 6.7.2. Condizioni particolari dell'intervento

Al fine di migliorare ed ottimizzare le funzioni produttive legate all'insediamento SKF di Airasca si intende promuovere l'attivazione di un nuovo centro polifunzionale produttivo destinato **esclusivamente "anche agli ambiti funzionali prescritti al paragrafo 6.7.3 con riferimento"** all'indotto dell'azienda stessa ed alle attività collaterali.

Il nuovo centro sarà realizzato mediante un insieme di provvedimenti in grado di verificarne la compatibilità tecnica economica e programmatica da parte dell'amministrazione comunale.

Tali provvedimenti riguardano la realizzazione del nuovo insediamento.

Essa è disciplinata da apposito piano esecutivo convenzionato formato a norma degli art. 39-43-45 e richiamati della L.R. 56/77 e s.m.i.

Al piano esecutivo convenzionato è demandata oltre alla progettazione urbanistica esecutiva anche la definizione di seguenti elementi:

-adeguatezza delle caratteristiche insediative sotto il profilo idrogeologico e geotecnico;

-adeguatezza delle condizioni insediative (ubicazione e tecnologia degli impianti) sotto il profilo ecologico al fine di evitare a norma di legge, l'inquinamento da rumore e quello dell'aria e dell'acqua.

L'idoneità dei siti sotto il profilo infrastrutturale sia rivolto ad un conveniente rapporto di accessibilità.

A tal fine il piano esecutivo convenzionato dovrà essere subordinato alle risultanze di un apposita relazione di compatibilità ambientale (facente parte integrante e sostanziale del piano medesimo) che documenti sotto il profilo tecnico scientifico l'ammissibilità dell'attuazione dei siti prescelti.

Poiché il piano esecutivo si configura come momento attuativo di una logica programmatica dell'amministrazione comunale dovranno essere determinati in sede convenzionale tutti gli elementi necessari a rendere l'insediamento funzionalmente realizzabile sotto il profilo infrastrutturale ancorché attuato per comparti.

**Il P.E.C. dovrà comprendere il progetto esecutivo delle opere necessarie a rendere il nuovo insediamento compatibile ed integrabile con le strutture fognarie e con il depuratore del Comune di Airasca.**

**Tali opere, da eseguirsi a carico del soggetto attuatore , a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria interesseranno anche tratti del collettore fognario principale comunale esistente.**

**L'importo delle opere eseguite sul collettore fognario comunale esistente nel centro urbano sarà commisurato al valore del costo evitato di depurazione e scarico dei reflui in acque superficiali, secondo criteri di calcolo riferiti a parametri pubblicamente riconosciuti.**

**Pertanto saranno inoltre realizzate a cura del soggetto attuatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria le seguenti opere necessarie a rendere funzionalmente idoneo l'insediamento :**

**1) sistemazione ed adeguamento della rete fognaria esistente nel centro urbano per un importo lavori come sopradefinito;**

**2) rimodellazione della sezione del canale del Nicola onde adeguarlo al recepimento delle acque bianche provenienti dal nuovo insediamento previa indagine idraulica che definisca le caratteristiche tecniche e la tipologia delle opere necessarie e garantisca la sicurezza dell'assetto idrogeologico locale.**

*“In alternativa ai sopraccitati punti 1) e 2) del paragrafo 6.7.2 potranno essere prese in considerazione eventuali proposte alternative di provata e dimostrata pari efficacia”.*

*“Resteranno da definire, in caso di presa in esame delle alternative di cui sopra, i rapporti giuridico-amministrativi fra le parti (Comune e soggetto proponente) che saranno disciplinati in sede di convenzione edilizia ed urbanistica allegati al PEC”.*

**Il P.E.C. dovrà inoltre comprendere tutte le **necessarie** opere di urbanizzazione necessarie per rendere funzionale e completo il processo di infrastrutturazione ancorché l'intervento sia reso frazionabile nel tempo mediante interventi, lotti, comparti specifici.**

**Stante la specificità e le caratteristiche di pertinenzialità, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate alla viabilità interna e delle reti sottostanti (fognatura, acquedotto, illuminazione, etc.) sarà a totale carico dei proponenti. Lo stesso modo varrà per le aree verdi e gli spazi di parcheggio all'interno dell'insediamento.**

**Gli indici di trasformazione sono quelli indicati nei quadri sinottici, con particolare riferimento all'indice di utilizzazione fondiaria che stante l'entità e la specificità dell'intervento viene portato a 0.8 mq/mq e potrà essere applicato alle superfici destinabili alla viabilità interna per le singole quantità di competenza degli interventi insediabili qualora la viabilità medesima sia di carattere privato.**

### *6.7.3. Funzioni e destinazioni*

**Per quanto concerne le funzioni e destinazioni risultano operanti le prescrizioni di seguito riportate:**

A) aree di pertinenza di edifici secondo le destinazioni ammissibili di seguito riportate:

- Attività di stoccaggio e di assemblaggio di merci e di semilavorati
- **Attività produttive finalizzate anche alla distribuzione dei prodotti.**
- Commercio all'ingrosso
- Uffici direzionali Tecnici e Commerciali

- Attività di commercio al minuto limitato ai generi extralimentari secondo le prescrizioni del piano commerciale comunale **“approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009”**;
- Attività direzionali (tecniche, amministrative, finanziarie, bancarie);
- Attività di ristorazione e somministrazione funzionale agli insediamenti (bar, ristoranti self-service) e ricettive (alberghi e residence)
- Attività di trasporto e di telecomunicazione;
- Laboratori e studi di ricerche ed elaborazione dati;
- Locali di esposizione e vendita di attività di commercio al minuto limitato ai generi extralimentari secondo le prescrizioni del piano commerciale comunale **“approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009”**;
- Centro servizi con annessi locali per riunioni e conferenze;
- Uffici, studi e laboratori professionali;
- Strutture per servizi sociali e sportivi;
- ~~Deposito, stoccaggio dei rifiuti non pericolosi destinati al riutilizzo energetico secondo il D.M. 22/97 e s.m.i.~~
- Risultano altresì ammesse le attività di impiego e deposito delle industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte A) Sostanze chimiche fatto salvo quanto specificato nelle attività non insediabili successivamente indicate;

Le funzioni e destinazioni di cui sopra vanno articolate e insediate con il massimo del 30% di S.U.L. con destinazione terziaria ed attività di servizio.

Tale definizione dovrà essere contemplata nel SUE e relativa convenzione estesa all'intera area.

É consentito nell'ambito dell'insediamento produttivo ovvero nella fascia di rispetto stradale dell'ambito Pn1 un impianto di distribuzione carburante e servizi accessori i cui contenuti sono indicati nel precedente art. 25.

Risultano non insediabili:

- attività insalubri nocive e moleste e relativo stoccaggio di materiali tossico-nocivi;
- trasformazione di materie prime non alimentari;
- Attività che comportano l'utilizzo della trasformazione di materie tossico-nocive;
- Attività metallurgiche;
- Supermarket, ipermercati;
- Attività commerciali al minuto di generi alimentari secondo le prescrizioni del piano commerciale comunale **“approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009”**;
- Le attività classificate come industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie D.M. 12/07/1912 e s.m.i. come modificato e integrato con D.M. 05/09/94 individuate con l'elenco di seguito riportato:

- ⇒ **Tutte le attività che si occupano di produzione e classificate come industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte A) Sostanze chimiche fatto salvo quanto stabilito in precedenza per le attività insediabili;**
- ⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte A) Sostanze chimiche anche se solo impiego e deposito ,individuate con i numeri: 7-14-15-19-22-24-31-34-36-37-38-40-46-48-49-51-53-55-58-59-61-63-64-65-66-67-68-75-78-81-82-84-85-89-91-94-95-96-98-101-106-110-111-116**
- ⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte B) Prodotti e materiali ,individuate con i numeri: 5-8-9-11-12-13-14-24-27-28-30-31-32-33-35-37-40-45-46-47-48-49-50-52-55-58-63-64-70-71-72-74-80-81-85-92-101-106-109;**
- ⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte C) Attività industriali ,individuate con i numeri: 7-8-12-14-15-19-;**
- ⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 2° , Industrie di seconda classe, parte A)Sostanze chimiche ,individuate con i numeri: 7-8-10;**
- ⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 2° , Industrie di seconda classe, parte B)Materiali e prodotti ,individuate con i numeri: 7-39;**
- ⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 2° , Industrie di seconda classe, parte C)Attività industriali ,individuate con i numeri: 6-8;**

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

**Il P.R.G.C. individua e preordina gli spazi destinati alla viabilità di accesso dell'area Pn1.**

**Eventuali modificazioni della viabilità stessa potranno essere effettuate in sede di approvazione del SUE relativo all'area Pn1 senza che ciò costituisca variante di P.R.G.C.**

C) aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria ex. art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. nella misura del 20% della superficie territoriale fatte salve le ulteriori clausole previste nella convenzione facente parte integrante del Piano Esecutivo Convenzionato;

D) urbanizzazioni indotte ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

**La dotazione di parcheggi privati e/o privati asserviti a uso pubblico richiesti dalla L.R. 56/77 e s.m.i., L. 122/89, prescrizioni regionali in materia di parcheggi relativi ad attività commerciali nonché le presenti NTA potrà essere raggiunta**

anche mediante la realizzazione con strutture multipiano“, nell’eventualità dell’individuazione di una localizzazione commerciale di tipo L.2”.

*“In rapporto alle dimensioni dell’area Pn1 ed alle previste caratteristiche insediative non è consentita la monetizzazione di quote di standard che dovranno risultare interamente reperiti, quali servizi pubblici o di uso pubblico, all’interno dell’ambito soggetto a P.E.C.”*

~~Al fine di definire i criteri attuativi generali e le linee di indirizzo per la redazione della convenzione ex artt. 39 43 45 e richiamati della L.R. 56/77 e s.m.i. si stabiliscono le seguenti prescrizioni operative:~~

~~1) Entro 12 mesi dalla data di approvazione del P.R.G.C. dovrà essere predisposta e presentata all’approvazione del Consiglio Comunale la bozza di convenzione comprendente la documentazione di P.E.C. sopra elencata, redatta ai sensi e per gli effetti degli artt. 43 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i.~~

~~2) Il termine di cui sopra è da considerarsi come perentorio ed in caso di inosservanza le prescrizioni del P.R.G.C. decadranno automaticamente con il contestuale ritorno alle destinazioni d’uso originarie Agricole produttive come disciplinate dal presente P.R.G.C.~~

#### **6.8. Art. 30 - Condizioni preliminari per gli interventi destinati ad insediamenti produttivi artigianali - terziari inseriti nel tessuto produttivo**

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinati a **concessione “permesso di costruire”**, consentiti dal P.R.G., sono ammissibili quando:

1 - siano rispettate le condizioni di cui al precedente art. 8 in ordine alla urbanizzazione delle aree

2 - esistano e siano fruibili le seguenti dotazioni minime di aree destinate ad attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi fatte salve maggiori quantità prescritte dal P.R.G. con vincolo topograficamente definito:

a) per aree destinate ad impianti industriali e artigianali:

- 20% di S.T. per interventi in aree di nuovo impianto

- 10% di S.F. per interventi in aree con impianti esistenti e confermati, di riordino, e di completamento elevato al 20% nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica

b) per aree destinate ad impianti terziari inseriti nel tessuto produttivo:

- 80% di S.U.L. nei casi di aree da riordinare e completare di tipo Pc, come definite dalle presenti NtA; salvo quanto diversamente specificato nelle tabelle contenute nei Quadri Sinottici o in strumenti esecutivi vigenti e fatti salvi dal P.R.G.;

**c) In caso di intervento tramite SUE che comprenda destinazioni plurime, produttive e terziario-commerciali gli standard di cui ai precedenti punti a) e b) vengono computati proporzionalmente alle destinazioni delle attività insediate secondo le norme di cui all’art. 21 della L.R. 56/77.**

- 100% di S.U.L. nei casi di aree di nuovo impianto di tipo Pn, come definite dalle presenti NtA

Ai fini del precedente pto 2 sono da ritenere equivalenti le aree la cui cessione sia prevista contestualmente al rilascio della concessione **“permesso di costruire”** e la cui attrezzatura avvenga contestualmente alla realizzazione delle opere concesse.

L'esistenza e la fruibilità delle aree anzidette deve essere dimostrata fatto salvo quanto stabilito al precedente ed al seguente comma, nei seguenti casi:

- interventi di ampliamento: se pari o superiori alla quota indicata al precedente art. 5, 4' comma, la dimostrazione va riferita all'intero impianto.
- interventi di nuova costruzione: la dimostrazione va riferita all'intero impianto
- interventi di ristrutturazione eccedenti il risanamento igienico e funzionale: la dimostrazione va riferita all'intero impianto
- interventi di riuso di edifici, in tutto o in parte inutilizzati: la dimostrazione va riferita alla parte soggetta a riuso e/o alla superficie fondiaria ad essa asservita
- mutamento della classe ISTAT di attività: la dimostrazione va riferita all'intero impianto
- modificazioni di attività soggetta al conseguimento di licenze di esercizio di qualunque natura: la dimostrazione va riferita alla parte di edificio nella quale si svolge l'attività e/o alla superficie fondiaria ad essa relativa.

Nelle aree ove è ammesso l'intervento edilizio diretto e nelle aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo le dotazioni minime anzidette possono - ad insindacabile giudizio della Amministrazione - essere monetizzate secondo modalità da definire con deliberazione consiliare. Nel caso di S.U.E le dotazioni monetizzabili non possono eccedere il 50% delle quantità prescritte.

#### UTILIZZAZIONE DEGLI EDIFICI.

Gli interrati ed i semi-interrati degli edifici potranno avere destinazione accessoria alla attività, che escluda la presenza continuativa di persone.

Ove l'impianto sia dotato di abitazioni di servizio, dette abitazioni non possono essere oggetto di alienazione frazionata dall'impianto o comunque di scorporo anche nell'uso. L'uso indipendente o lo scorporo a qualsiasi titolo costituisce modifica di destinazione d'uso non ammessa.

#### PRESCRIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI VIGENTI.

Sono fatte salve le previsioni relative alle destinazioni d'uso fissate negli strumenti urbanistici esecutivi vigenti. I parametri di utilizzazione in essi stabiliti hanno carattere prevalente sulle presenti norme, fatta salva la possibilità di apportare modifiche laddove queste ultime risultassero più ampie sotto il profilo della capacità insediativa.

Gli eventuali nuovi interventi commerciali e terziari previsti e disciplinati dalle presenti n.t.a. richiesti a partire dalla data di adozione del presente P.R.G.C. dovranno essere supportati da una dotazione di standard commisurati nella misura minima di cui all'art. 21 1° comma della L.U.R. per tale categoria.

## **7. CAPO 7 - DISCIPLINA DELLE AREE EXTRAURBANE**

*“Su tutte le seguenti disposizioni del presente capo 7 devono intendersi prevalenti, in caso di discordanza anche parziale, le varie prescrizioni dell’art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.”*

### **7.1. Art. 32 - Obiettivi, ambito normativo, destinazione**

Nel territorio extraurbano il P.R.G. ha per obiettivo:

- la tutela e la valorizzazione degli elementi morfologici ed ambientali del territorio anche per usi sociali e collettivi laddove ammesso.
- la salvaguardia attiva degli elementi antropici superstiti, quali testimonianza storica e culturale.
- il sostegno della produttività agricola in coerenza con le direttive del Piano Regionale di Sviluppo e dei piani di settore (P.A.Z.).
- la riconduzione ad un quadro pianificato delle attività extragricole insediate, e la organizzazione urbanistica delle attività non compatibili con il tessuto urbanizzato, ma compatibili con gli obiettivi generali sopraricordati.

Per conseguire i fini suesposti le seguenti norme stabiliscono indirizzi amministrativi e prescrizioni.

Le aree agricole sono propriamente destinate all’attività agro-silvo-pastorale. Sono ammesse le destinazioni extragricole espressamente richiamate nelle norme relative ai diversi sistemi ambientali.

### **7.2. Art. 33 - Destinazioni d’uso specifiche ammesse nel territorio extraurbano**

Nel territorio extraurbano sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a.1. abitazioni rurali;
- a.2. fabbricati funzionali alle esigenze dell’azienda agricola singola o associata;
  - a.2.1. costruzioni rurali di servizio necessarie allo svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricoveri macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, etc.);
  - a.2.2. serre fisse per colture aziendali;
  - a.2.3. allevamenti aziendali di suini;

a.2.4. allevamenti aziendali di bovini ed equini;  
a.2.5. allevamenti aziendali di capi minori;  
a.3. fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo intensivo con annessi fabbricati ed impianti necessari allo svolgimento delle attività zootecniche. Gli allevamenti Industriali intensivi di mono impianto potranno essere realizzati esclusivamente nel quadrante di territorio posto al di sopra della fascia di rispetto del RIO TORTO nella parte NORD del territorio Airaschese.

a.4.1. costruzioni rurali specializzate destinate: alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali della azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo, ecc.);

a.4.2. strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle aziende, ma non ad esclusivo servizio di una azienda singola o associata (cantine, magazzini frigoriferi, caseifici industriali, rimesse per macchine agricole conto-terzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc.);

a.5. pozzi e laghi per uso irriguo, costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;

b.1. abitazioni per residenza civile permanente per famiglie non addette al settore agricolo;

c.1. opifici per attività di servizio all'agricoltura;

c.2. abitazioni riservate al personale di custodia degli impianti in c.1.;

c.3. pertinenze degli impianti in c.1.;

e.1. abitazioni per la residenza temporanea agroturistica, secondo la definizione di cui alle l.n. 217/83 e 730/85 ed alle L.r. 35/84 e 31/85 limitatamente agli insediamenti rurali esistenti alle cascine e presidi agricoli esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G.C., con particolare riferimento ai nuclei frazionali individuati dal P.R.G.C.

f.1 opere di urbanizzazione primaria come definite all'art. 51 pto 1 della l.r. n. 56/77;

f.2. opere di urbanizzazione secondaria come definite all'art. 51 pto 2 della l.r. n. 56/77;

f.3. opere di urbanizzazione indotta come definito all'art. 51 pto 3 della l.r. 56/77.

L'ammissibilità delle destinazioni specifiche sopraelencate è subordinata alle prescrizioni relative a ciascuna area ambientale e alla destinazione funzionale delle aree agricole.

La consistenza delle opere di trasformazione urbanistica ed edilizia dirette all'attuazione delle suddette destinazioni è riferita e disciplinata nel rispetto oltre che delle caratteristiche morfologiche ed idrogeologiche dei luoghi, anche ai vincoli di conservazione del patrimonio di valore storico, ambientale e paesaggistico.

### **7.3. Art. 34 - Requisiti di titolarità agli interventi**

Per il conseguimento delle finalità del P.R.G. nel territorio extraurbano, la concessione o l'autorizzazione per gli interventi ammessi può essere conseguita dai seguenti soggetti:

- s.1. - soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei requisiti di legge per essere concessionari;
  - s.2. - soggetti definiti imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
  - s.3. - proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera S.2 e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
  - s.4. - imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo comma dell'art. 2 della l.r. 63/78 ed ai sensi dell'art. 25 lett. m) della l.r. 56/77 che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
  - s.5. - i proprietari coltivatori diretti;
  - s.6. - gli Enti pubblici e di diritto pubblico e i consorzi funzionali gratuitamente operanti sul territorio;
  - s.7. - soggetti di cui alla lettera s.1. residenti nel Comune;
  - s.8. - soggetti di cui alla lettera s.1. iscritti negli elenchi delle attività artigianali e/o industriali, e/o commerciali e censiti come unità locali nel Comune all'ultimo censimento generale dell'industria, dell'artigianato e del commercio (1991) o residenti nel Comune di Airasca alla data di approvazione del P.R.G.;
  - s.9. - soggetti classificati come impresa turistica a norma dell'art. 5 della l. 17.5.1984 n. 217;
  - s.10. - soggetti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi sociali e tecnologici e dell'edilizia economica e popolare;
  - s.11. - le associazioni di produttori ufficialmente riconosciute ai sensi di legge.
- Il requisito di titolarità agli interventi è stabilito in riferimento alle aree ambientali ed alla destinazione d'uso delle opere ed alla loro consistenza, fermo restando che chiunque ha titolo ad intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili, edifici ed infrastrutture.

### **7.4. Art. 35 - Documentazioni e condizioni di ammissibilità agli interventi**

L'ammissibilità di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ed il rilascio della relativa concessione e/o autorizzazione, può essere subordinato:

- a) all'accettazione di condizioni apposte alle concessioni e/o autorizzazioni in base alle presenti norme, alle norme del R.E., ed a norma di legge;
- b) alla stipula di convenzioni e/o di atti di impegno unilaterali:
  - al mantenimento della destinazione d'uso, per epoche definite dalle presenti norme

- alla coincidenza del titolo soggettivo all'intervento con il titolo di godimento, per epoche definite dalle presenti norme.

Dette condizioni sono stabilite dalle presenti norme in riferimento alla destinazione specifica degli interventi, alle aree ambientali nelle quali si esplicano le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Nelle zone agricole la rispondenza tra le finalità e le richieste per gli interventi edificatori può essere sottoposto a verifica attraverso opportuna documentazione fornita dal concessionario mediante un Programma di Intervento Aziendale contenente fra l'altro:

- a) la documentazione comprovante l'appartenenza ad una delle classi di soggetti giuridici di cui al precedente articolo;
- b) la documentazione sulla disponibilità dei terreni e sulle forme di conduzione dell'azienda;
- c) gli elenchi e le planimetrie catastali con indicazione delle previsioni di P.R.G. e dei relativi indici utilizzati per singolo mappale;
- d) estratto della cartografia del P.R.G. con perimetrazione delle zone interessate alla edificazione;
- e) planimetria dello stato di fatto e di progetto della azienda e relativi indirizzi produttivi, ripartizione colturale, assetto infrastrutturale;
- f) planimetria e descrizione dei fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso;
- g) analisi della consistenza occupazionale dell'azienda con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e parziale;
- h) relazione sull'attività dell'azienda con l'individuazione della produzione, del patrimonio zootecnico, della P.L.V., delle quote destinate dell'autoconsumo e con l'indicazione degli investimenti in corso e programmati e delle previsioni di sviluppo.

Il P.I.A. può essere integrato dal Piano di Sviluppo Aziendale redatto ai sensi della L.r. n. 15/77, costituito dagli elementi di cui all'art. 4 ed approvato ai sensi dell'art. 23.

Il P.I.A. è approvato dal Comune, che può avvalersi della Commissione Agricola Zonale, anche in ottemperanza alle disposizioni in materia di inquinamento della Legge n. 319/73 e successive modificazioni.

La compilazione del P.I.A. non è richiesto nel caso di interventi su impianti esistenti anche riguardanti la ristrutturazione e l'ampliamento delle residenze rurali in essi comprese.

Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione al Comune di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni relative. L'atto viene trascritto sui registri delle proprietà immobiliari.

L'Amministrazione predisporrà un apposito stampato per la compilazione del P.I.A. onde consentire la migliore istruttoria delle istanze presentate che, fatte salva diverse disposizioni previste dalla presente normativa, dovrà riguardare

gli interventi di nuove edificazioni, sia per quanto riguarda la residenza che i fabbricati di servizio.

Si richiamano i disposti di cui ai commi 7 e seguenti dell'art. 25 della l.r. 56/77.

## **7.5. Art. 36 - Parametri urbanistici e loro applicazione**

1. Gli allevamenti Industriali intensivi di mono impianto potranno essere realizzati esclusivamente nel quadrante di territorio posto al di sopra della fascia di rispetto del RIO TORTO nella parte NORD del territorio Airaschese

Le presenti norme disciplinano gli interventi relativi a:

1. Costruzioni di nuove abitazioni
  - 1.1. Abitazioni rurali
  - 1.2. Abitazioni per residenza civile permanente
2. Recupero di abitazioni esistenti
  - 2.1. Abitazioni rurali
  - 2.2. Abitazioni per residenza civile permanente
3. Costruzione di attrezzature per l'allevamento
  - 3.1. Allevamenti aziendali
  - 3.2. Allevamenti industriali intensivi
4. Recupero di attrezzature esistenti per l'allevamento
  - 4.1. Allevamenti aziendali
  - 4.2. Allevamenti industriali intensivi
5. Costruzione di fabbricati rurali di servizio
6. Recupero dei fabbricati rurali di servizio
7. Costruzione di serre fisse
8. Costruzioni rurali specializzate
  - 8.1. Edifici rurali specializzati al servizio dell'azienda singola
  - 8.2. Edifici idem c.s. al servizio di aziende associate o non connessi ad aziende agricole residenti nel Comune
9. Recupero di edifici per le destinazioni in 8.
10. Formazione di pozzi e laghi per uso irriguo
11. Formazione di vasche e lagoni di accumulo di liquami
12. Costruzione di opifici per l'agricoltura
13. Recupero di fabbricati per opifici

- 14. Nuove unità commerciali
- 15. Recupero di locali per unità commerciali
- 16. Strutture ricettive e servizi turistici
- 17. Opere di urbanizzazione.

#### 7.5.1. *Costruzione di nuove abitazioni*

Nelle zone agricole, fatte salve diverse disposizioni previste dalla presente normativa, è ammessa esclusivamente l'edificazione di residenze rurali in funzione della conduzione del fondo in ragione delle esigenze dell'imprenditore agricolo e del suo nucleo familiare.

Per costruzioni di nuove abitazioni si intende:

- 1.a) la realizzazione di nuove costruzioni a destinazione abitativa;
- 1.b) la ristrutturazione totale di edifici preesistenti;

#### **Abitazioni rurali** (destinazione a.1, art. 33)

##### a) densità fondiaria

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- |   |           |        |     |
|---|-----------|--------|-----|
| a) terreni a colture protette in serre fisse:                                 | mc.       | 0,06   | x   |
| mq.   |           |        |     |
| b) terreni a colture orticole o floricole specializzate:                      | mc.       | 0,05   | x   |
| mq.   |           |        |     |
| c) terreni a colture legnose specializzate:                                   | mc.       | 0,03   | x   |
| mq.   |           |        |     |
| d) terreni a seminativo o a prato permanente:                                 | mc.       | 0,02   | x   |
| mq.   |           |        |     |
| e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:                   | mc.       | 0,01   | x   |
| mq. conteggiati su non più  | di        | cinque |     |
| ettari per azienda;   |           |        |     |
| f) terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente di aziende silvo pastorali: | mc.       | 0,001  | x   |
| mq. per abitante non  | superiori |        | a   |
| 500 mc. per ogni azienda;   |           |        |     |
| g) allevamenti aziendali:   | mc.       | 0,19   | per |
| le ore lavorative annue.  |           |        |     |

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare 1.500 mc.

##### b) Copertura

La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni non potrà essere superiore al 15% per le costruzioni a destinazione residenziale, ed al 35% nel complesso; non sono computabili per il predetto

rapporto di appezzamenti oggetto di semplice trasferimento di cubatura al fondo oggetto di edificazione.

c) Limitazioni

c1) Ai fini dell'applicazione dell'indice di cui al pto g) della prec. lett. a) (allevamenti aziendali) valgono i seguenti parametri:

capi	ore lavorative annue
vacche	75
altri bovini	30
suini sotto l'anno	8
suini sopra l'anno	16
ovini e caprini sotto l'anno	8
ovini e caprini sopra l'anno	15

c2) Ai fini della definizione del volume edificabile. Si richiamano i disposti di cui ai commi 15 e seguenti dell'art. 25 della l.r. 56/77.

c3) L'indice fondiario può essere applicato anche su terreni goduti a titolo di affitto purché di tale titolo sia documentabile l'ininterrotto godimento nei cinque anni precedenti la data di presentazione l'istanza di **concessione "permesso di costruire"**.

Il rilascio della **concessione "permesso di costruire"** è subordinato alla presentazione di atto di vincolo non edificandi accompagnato, nel caso previsto al punto precedente, dall'assenso del/dei proprietari dei fondi alla cessione della capacità edificatoria dei fondi medesimi. Per il computo dei volumi realizzabili è ammessa l'utilizzazione anche degli appezzamenti ricadenti in aree di tutela e salvaguardia ambientale quali la fascia di parco e quelle contigue costituenti il sistema del parco fluviale.

c4) In ogni caso il rilascio della **concessione "permesso di costruire"** per gli interventi ammessi, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda ai sensi delle vigenti disposizioni di legge il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

c5) Nel solo caso in cui il centro aziendale ubicato in area A.P.I.P. sia privo di residenza, è consentita la realizzazione della medesima su terreni contigui classificati dalla variante di P.R.G.C. come A.P.

c6) In riferimento all'art. 25 comma 17 della L.R.56/77 s.m.i. è consentita l'utilizzazione degli appezzamenti compresi entro il territorio dei comuni confinanti con il comune di Airasca.

d) Titolarità

I soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5, s6 dell'art. 34.

**Abitazioni per residenza civile permanente** (destinazione b.1 art.33)

La costruzione di nuove abitazioni per residenza civile permanente non è ammessa nel territorio agricolo.

**Abitazioni riservate al personale di custodia di opifici per attività di servizio all'agricoltura** (destinazione c.2 art. 33)

a) densità fondiaria: -

b) copertura: -

30% riferita alle superfici edificate in complesso ed asservite all'impianto

c) limitazioni:

c.1): è ammessa una unità abitativa per impianto per non più di 200 mq. di S.U.L.

c.2): non è ammesso il frazionamento immobiliare e l'uso dell'abitazione non connesso con le esigenze di custodia costituisce modifica della destinazione d'uso

**Abitazioni riservate al personale di esercizio di attività commerciali al minuto e di pubblici esercizi** (destinazione d.2 art. 33)

a) densità fondiaria: -

b) copertura: -

c) limitazioni:

come alla lettera c) del precedente punto 1.3.

d) titolarità:

I soggetti di cui alle lettere s6, s8, s10 del precedente art.33

*7.5.2. Interventi di recupero igienico funzionale di abitazioni esistenti*

Per interventi di recupero igienico funzionale di abitazioni esistenti si intende:

2.a. l'esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione parziale di unità immobiliari già destinate all'abitazione

2.b. l'ampliamento della superficie utile abitabile in misura non superiore al 50% della superficie utile preesistente, comportante o non comportante grossatura della sagoma dell'edificio.

**Abitazioni rurali** (destinazione a.1 art. 33)

a) densità fondiaria: -

b) copertura: -

c) limitazioni: -

d) titolarità:

soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4 dell'art. 34.

**Abitazioni per residenza civile permanente negli edifici esistenti**(destinazione b.1 art. 33).

E' ammessa esclusivamente per gli edifici rurali esistenti in zona agricola.

a) densità fondiaria: -

b) copertura: -

c) limitazioni: -

c.1) ~~la concessione o l'autorizzazione~~ **"il titolo abilitativo"** ai soggetti di cui alla lett. s 7/8 dell'art.34 è rilasciato **o** previo impegno unilaterale del richiedente a stabilirvi la propria abituale dimora per almeno 5 anni, da trascrivere sui registri della proprietà immobiliare.

c.2) interventi di cui alla lett. a) punto 4 relativo alle zone residenziali sature(Sa)

con eccezione per la lett. l., intendendosi che l'adeguamento delle altezze ai minimi di legge ove risultassero inferiori avanti l'intervento, non costituisce incremento di volume.

d) titolarità:

soggetti di cui alle lettere s7, s8 ed s4, del precedente art.33

**Abitazioni per residenza temporanea di natura agroturistica o turistico-ricettiva** (destinazione e.1, e.2, e.3 art.33)

a) densità fondiaria: -

b) copertura:

c) limitazioni:

c.1) ~~la concessione o l'autorizzazione~~ **"il titolo abilitativo è"** **sono** rilasciati **o** previo impegno unilaterale del richiedente al mantenimento della destinazione in oggetto per un periodo non inferiore a 20 anni;

la capacità ricettiva non può eccedere i limiti fissati dalla normativa regionale.

d) titolarità:

i soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s9, s10 del precedente art.34.

*7.5.3. Nuova costruzione di attrezzature ed impianti per l'allevamento di animali*

Per nuova costruzione di attrezzature ed impianti per l'allevamento di animali si intende:

3.a) La realizzazione ex novo di edifici per la stabulazione e delle infrastrutture relative

3.b) la sostituzione edilizia di edifici esistenti

3.c) l'ampliamento di impianti esistenti in misura superiore al 50% della S.U. esistente

*Allevamenti aziendali* (destinazioni a.2.3., a.2.4., a.2.5. art.33).

È considerato aziendale l'allevamento in cui il rapporto tra il peso vivo allevato e la superficie dei terreni coltivati a titolo di proprietà, affitto ed altro titolo reale di godimento e facenti capo all'azienda agricola, non superi il valore di 40 q/ha.

#### *Suini*

Per gli allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale, verificato il grado di autoapprovvigionamento alimentare, valgono i seguenti parametri massimi:

a) carico animale massimo: q.li 40/ha (pari a 10 UBA);

b) superficie utile di porcilaia (onnicomprensiva):

1) allevamenti a ciclo chiuso = 100 mq/ha di porcilaia;

2) allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli = 160 mq/ha;

3) allevamenti con solo ingrasso = 80 mq/ha

c) distanze:

1) dai confini: m. 15

2) dalla residenza del conduttore: m. 20

3) da altre residenze isolate: m. 100

4) dai nuclei frazionali: m. 200

5) dall'area urbana: m. 1000

6) da insediamenti non residenziali: m. 100

#### *Bovini - equini*

Per gli allevamenti zootecnici di bovini ed equini, verificato il grado di autoapprovvigionamento, valgono i seguenti parametri:

a) il carico animale massimo: q.li 40/ha (pari a 7 UBA);

b) la superficie utile di stalla va computata:

1. stalla a stabulazione fissa: superficie massima interna onnicomprensiva di mq. 90/ha.

2. stalla a stabulazione libera su cuccette: superficie massima interna di stalla onnicomprensiva di mq. 30/ha, esclusa corsia di alimentazione, mangiatoia e corsia di foraggiamento;

3. stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente e su grigliata: mq. 42/ha di superficie interna dei box, esclusa mangiatoia e corsia di foraggiamento

4. stalla a stabulazione libera per vacche, in box su lettiera permanente: mq. 45/ha di superficie interna dei box, esclusa corsia di alimentazione, corsia di foraggiamento, mangiatoia, sala mungitura, sala parto, locali di servizio.

c) distanze:

1) dai confini: m. 10

2) dalla residenza conduttore e da terzi: m. 20

3) dai nuclei frazionali: m. 100

4) dall'area urbana: m. 200

5) dagli insediamenti non residenziali: m. 100

***“Nei casi di ampliamento di insediamenti agricoli preesistenti, le nuove stalle in progetto dovranno rispettare una distanza minima pari a m 50 da tutte le***

**zone ad insediamento residenziale, a condizione che vengano previsti degli adeguati accorgimenti per mitigarne l'impatto, quali, a titolo di esempio, la realizzazione di fitte quinte arboree di schermatura lungo i fronti rivolti verso le aree residenziali.**

**Gli accorgimenti di cui sopra saranno valutati caso per caso dall'Amministrazione comunale."**

d) limitazioni:

per l'allevamento dei suini valgono le distanze fissate al precedente punto 3.1.1.

*Capi minori (ovini e caprini, ecc.)*

Per gli allevamenti zootecnici di capi minori valgono i seguenti parametri di tipo edilizio-urbanistico:

a) S.U.L. (onnicomprensiva) = mq. 100 per ha di superficie agricola utile

b) distanza: si applicano quelle previste al punto 3.1.2.

c) titolarità:

sogetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5 dell'art.34.

*Altre specie animali (destinazione a2 art.33).*

1. Subordinati all'autoapprovvigionamento per non meno del 25% del fabbisogno alimentare (selvaggina, anitre, tacchini, ecc.)

2. non subordinati all'autoapprovvigionamento e richiedenti attrezzature elementari (cinghiali, ecc.) anche destinati all'addestramento

3. non subordinati all'autoapprovvigionamento richiedenti impianti fissi (cani, gatti, nutrie, ecc.)

4. allevamenti diversi (quali lombricoltura, apicoltura, elicicoltura, ecc.).

a) densità fondiaria: -

b) copertura:

- 50% nel caso delle voliere per gli allevamenti in 1. Non è consentita la realizzazione di strutture fisse e/o inamovibili

- 8% nel caso degli impianti di cui al punto 3 con un max. di 300 mq. di sup. utile onnicomprensiva. Fanno eccezione da R.C. ed S.U. le eventuali attrezzature scoperte.

c) limitazioni:

c1) è ammessa la realizzazione di una abitazione per la custodia:

- non eccedente i 150 mq. per gli allevamenti in 1

- non eccedente i 150 mq. per gli allevamenti in 2

- non eccedente i 50 mq. per gli allevamenti in 3

- non ammessa per gli allevamenti in 4

c2) distanze:

- dal perimetro delle aree urbanizzate e urbanizzande:

mt. 100 per gli allevamenti in 1;

mt. 250 per gli allevamenti in 3 subordinatamente alla preventiva formazione di fitta vegetazione arborea ed arbustiva frangisuono sui lati frontistanti gli insediamenti aggregati o sparsi;

mt. 50 per gli allevamenti in 4;

- dagli insediamenti sparsi o dalle case isolate più vicine:  
mt. 50 per gli allevamenti in 1;  
mt. 200 per gli allevamenti in 3 fatta salva l'esecuzione obbligatoria di opere frangisuono;  
mt. 50 per gli allevamenti in 4.  
c3) è richiesto l'atto di impegno di cui al punto c4 del paragrafo 1.1. riferito al mantenimento della destinazione specifica degli impianti oggetto di concessione **"permesso di costruire"**  
c4) ammessi solo nelle aree produttive indifferenziate o intercluse  
d) titolarità:  
soggetti di cui alle lett. s2, s3, s4, s5 e quelli in s8 nel caso degli allevamenti di cui ai punti 3 e 4.

*Allevamenti industriali intensivi (destinazione a.3 art.33)*

a) densità fondiaria:  
mc. 0,19 per le ore lavorative annue (v. pto 1.1., lett. g del sottopunto a) e lett. c1).  
b) copertura:  
25% relativo ai soli fabbricati per l'allevamento zootecnico  
c) limitazioni:  
c.1) è ammessa la realizzazione di una abitazione per non più di mq. 200 di S.U.L. per ciascun impianto, ed in pari misura la realizzazione di uffici.  
c.2) sono ammessi:  
- se l'azienda risulta dotata di aree di pertinenza sufficienti allo spandimento dei liquami, in rapporto al numero dei capi stabiliti secondo quanto disposto al successivo art. 36.  
- in caso diverso, in quanto dotati di impianti di depurazione propri o consortili aventi idonee caratteristiche, di cui al citato art. 36.  
c.3) dovranno distare dalle aree più vicine a destinazione residenziale, ivi compresi i nuclei frazionali ed il sistema ambientale del parco fluviale, nonché le aree di servizio pubblico o di interesse collettivo, di:  
- mt. 1000 per gli allevamenti avicoli  
- mt. 500 per gli allevamenti suinicoli, di sanati, e per gli altri allevamenti inquinanti  
- mt. 250 per gli allevamenti di bovini in genere e per gli altri allevamenti assimilati  
Sono comunque fatte salve prescrizioni più restrittive a norma delle Leggi sanitarie per la tutela della salute, dell'igiene dell'abitato, del suolo e del sottosuolo, applicate nelle forme di legge o apposte come condizione alla **autorizzazione o concessione "titolo abilitativo"**.  
c.4) la realizzazione di impianti per allevamenti suinicoli e di sanati comporta la istituzione di una fascia di rispetto radiale per le abitazioni di qualunque natura di almeno mt. 100, con la sola eccezione delle abitazioni annesse agli impianti e di eventuali altri fabbricati della stessa azienda. Per gli impianti relativi ad allevamenti avicoli tale fascia viene elevata a mt. 500.

Tale limitazione, accettata dai proprietari delle aree interessate, costituisce atto di vincolo da registrare nei registri della proprietà immobiliare.

c.5) è richiesto l'atto di impegno di cui al punto c.4. del precedente paragrafo 1.1. riferito al mantenimento della destinazione specifica degli impianti oggetto di concessione **"permesso di costruire"**.

c.6) gli allevamenti industriali intensivi sono ammessi esclusivamente nelle aree agricole produttive indifferenziate.

c.7) in tutti i casi di destinazione a3) dell'art.33 come sopra definiti è condizione preliminare al rilascio della concessione **"permesso di costruire"** lo studio delle caratteristiche geologico-tecniche delle aree interessate dall'allevamento, ivi comprese le aree di spandimento ai fini della tutela degli inquinamenti delle acque di falda e quanto disposto al successivo art. 36.

d) titolarità:

soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5

#### 7.5.4. *Recupero igienico-funzionale di attrezzature ed impianti per l'allevamento di animali*

Per interventi di recupero igienico-funzionale di attrezzature esistenti si intende:

4.a) l'esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione di impianti ed attrezzature agricole, da destinare al ricovero di animali

4.b) l'esecuzione di opere infrastrutturali ed impianti tecnici al servizio della attività di allevamento

4.c) l'ampliamento di impianti esistenti in misura non superiore al 50% delle superfici utili esistenti

##### *Allevamenti aziendali (destinazioni a.2.3., a.2.4., a.2.5 art.33)*

a) densità fondiaria

b) copertura:

25% solo per interventi di ampliamento riferito alla S.F. nell'ambito delle superfici edificate in complesso

c) limitazioni:

come ai punti 3.1.1., 3.1.2. e 3.1.3. per i rispettivi allevamenti.

d) titolarità:

soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5 dell'articolo 33.

##### *Allevamenti industriali intensivi (destinazioni a3 art.33)*

a) densità fondiaria:

b) copertura:

30% solo per interventi di ampliamento riferito alla S.F. comprensivo di tutte le superfici edificate.

c) limitazioni:

c1) in generale come c1, c2, c5, c6 del paragrafo 3.2.

c2) come c3, c4 del paragrafo 3.2. solo per interventi in 4c.

d) titolarità:  
soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5.

7.5.5. *Nuova costruzione di fabbricati rurali di servizio (destinazione a2.1 art.33).*

Per nuova costruzione di fabbricati funzionali alle esigenze dell'azienda agricola si intende:

5.a) la realizzazione ex novo di fabbricati al servizio di aziende che ne sono sprovviste;

5.b) la sostituzione edilizia di fabbricati esistenti in misura superiore al 50% delle S.U. preesistenti.

5.c) l'ampliamento delle superfici utili complessive dei fabbricati di servizio del nucleo aziendale in misura superiore al 30%

a) densità fondiaria: -

b) copertura:

35% riferito alla S.F. e comprensivo di tutte le superfici edificate

c) limitazioni:

c1. è richiesto l'atto di impegno di cui al pto c4 del paragrafo 1.1. riferito al mantenimento della destinazione di tipo a2 dell'art.33.

d) titolarità:

- soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5;

7.5.6. *Recupero funzionale dei fabbricati rurali di servizio (destinazione a2.1 art.33).*

Per interventi di recupero funzionale di fabbricati rurali di servizio s'intende:

6.a) la esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione totale o parziale di impianti, attrezzature e costruzioni;

6.b) la sostituzione edilizia di impianti, attrezzature e delle costruzioni in misura inferiore al 50% delle S.U. esistenti;

6.c) l'esecuzione di opere infrastrutturali ed impianti tecnici al servizio dell'attività agricola;

6.d) l'ampliamento delle superfici utili complessive dei fabbricati di servizio del nucleo aziendale in misura inferiore al 30%.

a) densità fondiaria: -

b) copertura:

35% per gli interventi di ampliamento, riferito alla S.F. e comprensivo di tutte le superfici edificate

c) limitazioni:

c.1) è richiesto l'atto di impegno di cui al pto c4 del paragrafo 1.1. riferito al mantenimento della destinazione a2 dell'art.33.

d) titolarità:

soggetti di cui alle lettere s1, s2, s3, s4, s5, s6, s9, s10 dell'art.34.

7.5.7. *Costruzione e manutenzione di serre fisse (destinazione a.2.2.)*

- b) copertura: 60% dell'area asservita
- c) limitazioni:
  - c.1) è richiesto l'atto di impegno di cui al punto c4 del paragrafo 1.1. riferito al mantenimento della destinazione specifica
- d) titolarità:  
tutti i soggetti di cui all'art.34.

7.5.8. *Nuove costruzioni rurali specializzate*

Per nuova costruzione di edifici rurali specializzati destinati alla lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, zootecnici e forestali e di strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, si intende:

- 8.a) la costruzione ex novo di edifici di destinazione a.4.1., a.4.2;
- 8.b) l'acquisizione alle destinazioni a.4.1., a.4.2. dell'art.33 di manufatti preesistenti diversamente destinati per oltre mq. 200 di S.U.L. compresi gli interventi integrativi comportanti o non comportanti opere edilizie.

*Edifici rurali specializzati al servizio dell'azienda singola*

(destinazione a4.1 art.33)

- a) densità fondiaria:  
U.F.: 1,5 mq/mq sul fondo direttamente asservito
- b) copertura:  
25% riferito alle superfici edificate in complesso
- c) limitazioni:
  - c.1) tali impianti sono ammessi unicamente nelle aree agricole produttive.
  - c.2) ~~la concessione e/o l'autorizzazione sono~~ "il titolo abilitativo è" rilasciato previa verifica della congruità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse all'insediamento previsto, o ove se ne preveda l'adeguamento contestuale alle opere relative all'insediamento
  - c.3) è richiesto l'atto di impegno di cui al punto c4 del paragrafo 1.1. riferito al mantenimento della destinazione specifica
- d) titolarità:  
soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5 dell'articolo 33, residenti nel Comune

*Edifici rurali specializzati al servizio di aziende associate o non connessi ad aziende agricole residenti nel comune (destinazione a4.2 art.33)*

- a) tali impianti sono ammessi esclusivamente nelle aree agricole produttive indifferenziate
- b) titolarità: s2, s3, s4, s5, s8 ed s11
- c) Parametri: R.C. = 1/3; U.F. = 0,75 mq/mq sul fondo direttamente asservito.
- d) limitazioni:

- d1- gli impianti dovranno avere ubicazione tale da essere direttamente collegati alle direttrici di grande comunicazione intercomunale mediante viabilità di sezione non inferiore a m. 8;
- d2- gli impianti dovranno avere caratteristiche rigorosamente non inquinanti ed essere dotati di impianti di depurazione a norma di legge.

7.5.9. *Recupero di edifici alle destinazioni rurali specializzate (destinazioni a4.1., a4.2)*

Per recupero di edifici alle destinazioni rurali specializzate si intende:

- 9.a) l'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento e ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici già destinati
- 9.b) la sostituzione edilizia di impianti, attrezzature ed edifici preesistenti
- 9.c) l'ampliamento della S.U. esistente fino al raggiungimento, nel complesso e per la destinazione specifica, di una superficie utile non superiore a mq. 200.

a) densità fondiaria:

U.F. = 1 mq/mq sul fondo direttamente asservito ed unicamente per gli interventi in 9.b)

b) copertura:

25% riferita alle superfici in complesso, ed unicamente per gli interventi in 9b e 9c)

c) limitazioni:

come c1, c2, c3 del paragrafo 8.1

d) titolarità:

soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4 s8 ed s11 dell'art.34.

7.5.10. *Formazione di pozzi e laghi per uso irriguo e per la regolazione dei bacini idrici (destinazione a5 art.33)*

Si richiamano i disposti dell'art. 56, 5°, 6°, 7° comma della l.r. n. 56/77. Per i laghi di uso irriguo e di regimazione dei bacini idrici l'autorizzazione è condizionata alla presentazione di studio idrogeologico che valuti gli effetti dell'opera in ordine all'assetto idrogeologico del territorio del bacino.

a) titolarità: i soggetti di cui alle lett. s2, s3, s4, s5, s6, s10 del precedente art.34.

7.5.11. *Formazione di vasche, “**concimaie**” e lagoni di accumulo di liquami (destinazione a5 art.33).*

Vasche, “**concimaie**” e lagoni devono essere idoneamente impermeabilizzati e distare dalle abitazioni esistenti almeno mt. 100. . **“I silos orizzontali dovranno essere idoneamente impermeabilizzati e distanti dalle abitazioni esistenti almeno di mt. 50”**. Il rilascio della autorizzazione è subordinato alla certificazione preventiva rilasciata dall'USL.

a) titolarità: i soggetti di cui alle lett. s2, s3, s4, s5, s6, s10 del precedente art.34.

*7.5.12. Nuova costruzione di opifici per attività di servizio all'agricoltura (destinazione c1 art.33).*

Sono attività di servizio all'agricoltura:

- attività fino a 5 addetti censite all'ultimo censimento generale dell'industria artigianato e commercio

(1981) ai rami 0. Agricoltura, caccia e pesca

461. Segazione e preparazione del legno

611. Commercio all'ingrosso di materie prime agricole

612. Commercio all'ingrosso di combustibili

613. Commercio all'ingrosso di legname

limitatamente a materie prime provenienti dalle lavorazioni agricole o a queste dirette.

Per nuova costruzione di opifici per attività di servizio si intende:

12.a) la costruzione ex novo di edifici non classificabili quali pertinenze di impianti esistenti di destinazione c1 (art.33)

12.b) l'acquisizione della destinazione c1 di edifici esistenti a diversa destinazione, comportante o meno opere edilizie

12.c) l'ampliamento di opifici esistenti in misura superiore al 100% della S.U. esistente.

a) densità fondiaria: 1 mq/mq

b) copertura: 30%

c) limitazioni:

c1) tali impianti sono ammessi esclusivamente nelle aree agricole produttive indifferenziate

c2) si applicano le limitazioni c1, c2, c3 di cui al successivo paragrafo 13.

d) titolarità: soggetti di cui al successivo paragrafo 13.

*7.5.13. Recupero di opifici per attività di servizio all'agricoltura (destinazione c1)*

Si richiama la definizione data al primo capoverso del precedente paragrafo 12.

Per recupero di opifici per attività di servizio si intende:

12.a) l'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento e di ristrutturazione parziale di edifici, attrezzature ed impianti già destinati

12.b) la realizzazione di pertinenze per l'adeguamento dell'opificio esistente alle normative di tutela del lavoro e dell'ambiente ed igienico-sanitarie nonché per gli impianti tecnici e tecnologici indispensabili alla funzionalità dell'edificio

12.c) l'ampliamento di opifici esistenti in misura inferiore o uguale al 100% della S.U. esistente.

a) densità fondiaria: -

b) copertura:

30% calcolato sul complesso delle costruzioni

c) limitazioni:

c.1) ~~la concessione e/o l'autorizzazione sono~~ **"il titolo abilitativo è"** rilasciato previo impegno unilaterale al mantenimento della destinazione specifica dell'intero impianto per un periodo non inferiore a 10 anni. ~~La concessione e/o l'autorizzazione sono~~ **"Il titolo abilitativo è"** rilasciato dal comune previo parere favorevole espresso dalla C.I.E. , in cui viene motivata la connessione funzionale dell'attività interessata con l'attività agricola.

c.2) non ammesso l'ampliamento di cui al pto 13.c) nelle aree di ambito fluviale ed in quelle comprese nel parco delle sponde del Po.

c.3) è ammessa la realizzazione di una abitazione per non più di 200 mq. di S.U. per ciascun impianto, nei limiti di cui al pto 13 c)

d) titolarità:

i soggetti alla lettera s8, singolarmente o unitamente ai soggetti in s1, insieme sottoscrittori l'impegno alla precedente lett. c1.

#### 7.5.14. Strutture ricettive e annessi servizi turistici (destinazione e1 art.33)

Sono le strutture definite:

16.1) all'art. 6 della l. 217/1983, art. 2 lett. c), l.r. 35/84.

16.2) all'art. 2 della l. 56/1979, nonché quelle definite alle successive leggi nazionale 730/85 e regionale 31/85.

Nelle aree extraurbane, esterne alle zone di cui alla lett. C del successivo art. 38, non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, fatto salvo quanto disposto all'art. 40 lett. B punto 1 sub a) ed agli artt. 35 punto 14 c4 e 39 punto 1 lett. A u.c., ma unicamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e cioè:

16.a) la ristrutturazione parziale di edifici esistenti per il recupero della destinazione e1

16.b) l'ampliamento di strutture ricettive esistenti in misura non superiore al 50% del volume edilizio relativo

a) densità fondiaria: -

b) copertura:

25% comprensiva del complesso degli edifici

c) ~~la concessione e/o l'autorizzazione sono~~ **"il titolo abilitativo è"** rilasciato previo impegno unilaterale al mantenimento della destinazione specifica, per un periodo non inferiore a 20 anni.

d) titolarità:

i soggetti in s3, s4, s6, s9, s10 del precedente art.34.

#### 7.5.15. Opere di urbanizzazione (destinazioni f1, f2, f3 art.33)

a) densità fondiaria: -

b) rapporto di copertura: -

c) limitazioni:

d) titolarità:

i soggetti in s6 del precedente art.34, nonché s8 nei limiti e per le finalità ammesse al successivo art. 39 punto 1 lett. A u.c..

#### 7.6. Art. 37 - Norme di igiene del suolo e delle acque per gli allevamenti zootecnici

Il rilascio delle concessioni **“dei permessi di costruire”** relativi agli allevamenti di bovini, equini, suini e capi minori è subordinato alla preventiva dimostrazione della disponibilità di adeguate superfici idonee alla utilizzazione agronomica delle deiezioni e alternativamente di adeguati impianti di depurazione delle deiezioni stesse.

Ai fini dello spandimento per utilizzazione agronomica delle deiezioni, la superficie necessaria al completo smaltimento delle deiezioni stesse andrà computata per i terreni impegnati da allevamenti intensivi dal P.R.G.C. sulla base dei seguenti parametri individuati per le diverse tipologie di allevamento.

	carichi spandibili in q/ha per		
	sui ni	bo vi ni(+)	bovini altri
Terreni di collina con pendenza superiore al 5%	20	40	25
Terreni di pianura	40	40	40

(+) = con produzione di letame tradizionale.

Nella superficie agricola utilizzabile ai fini dello spandimento di cui al precedente comma, potranno essere computati anche terreni di terzi non aggravati da carichi di bestiame, a ciò asserviti mediante atto d'obbligo unilaterale. Tuttavia per lo spandimento di deiezioni fluide e semifluide potranno essere computati a tal fine solo i terreni di terzi posti a distanza non superiore a mt. 2000 dal centro aziendale, compresi i terreni posti al di fuori dei confini comunali. Nel caso di depurazione, che deve essere prevista sempre qualora vengano superati i valori su nominati, essa dovrà essere realizzata mediante impianti atti a garantire la emissione di acque reflue aventi le caratteristiche previste dalla legge 10/5/1976 n. 319.

### **7.7. Art. 38 - Aree sature Agricole (SAg)**

Il P.R.G.C. individua alcune aree che per caratteristiche e connotazione dell'impianto edilizio risultano ormai fortemente compromesse .

Sugli edifici residenziali esistenti sono ammessi gli stessi tipi di intervento delle aree residenziali sature mentre per gli edifici destinati all'attività di produzione agricola è ammesso il recupero funzionale di tutti gli immobili esistenti destinati all'attività, nonché gli adeguamenti tecnici necessari per la migliore funzionalità aziendale.

Non sono ammessi interventi di ampliamento sugli immobili destinati alla produzione agricola.

## **8. CAPO 8 - TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PRODUTTIVA DEL TERRITORIO AGRICOLO E DI ALCUNE AREE URBANE**

### **8.1. Art. 39 - Definizione delle aree ambientali**

Nel territorio extraurbano e nelle aree di cornice dell'abitato il P.R.G. individua le seguenti aree ed il sistema di luoghi deputati alla fruizione sociale e collettiva del paesaggio agrario.

A. Aree agricole produttive

1. indifferenziate
2. intercluse nel sistema insediativo.
3. Aree destinate alla costruzione di orti urbani.

B. Aree riservate alla fruizione turistico-ricreativa del territorio.

1. Ricreative specializzate, integrate e sportive specializzate.

Per ciascuna area ambientale le presenti norme stabiliscono gli indirizzi volti alla tutela ed al ripristino dei profili ambientali attraverso la conservazione e miglioramento di ambiti naturalistici, la riabilitazione delle aree destrutturate.

### **8.2. Art. 40 - Aree agricole produttive**

1. aree agricole produttive indifferenziate.

A) *Indirizzi*

Gli interventi dovranno tendere:

- al potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici, impianti ed attrezzature di aziende agricole esistenti secondo i parametri edilizi ed urbanistici specificati nel precedente art. 36 nel caso di interventi ivi disciplinati ovvero in misura non eccedente il 10% della S.U.L. globale aziendale esistente alla data di adozione del presente P.R.G.C. nel caso di

necessità di potenziamento e o ampliamento degli impianti di aziende esistenti, ricadenti in aree agricole produttive indifferenziate.

- alla creazione di nuovi centri aziendali solo in quanto compatibili con la migliore utilizzazione agronomica del territorio agricolo

- alla conservazione, al potenziamento o alla nuova istituzione di aziende a prevalente indirizzo zootecnico, in quanto compatibili con la salubrità e l'igiene ambientale degli abitati, del soprasuolo e del sottosuolo.

A tali fini sono consentite tutte le opere tendenti a migliorare i livelli di produttività agricola del suolo quali:

- conversioni colturali
- opere di sistemazione del suolo per l'ottimizzazione agro-forestale
- opere di viabilità rurale ed infrastrutture connesse
- opere di miglioramento e ripristino della rete irrigua ed infrastrutture connesse
- opere di drenaggio ed accumulo di riserve d'acqua quali laghi e cisterne.

È altresì ammessa la formazione di opere infrastrutturali previste all'art. 36 punto 17, con speciale attinenza ai parcheggi, e di pubblici esercizi previsti all'art. 36 punti 14 e 16, con speciale attinenza alla ristorazione ed alla foresteria, nelle fasce agricole contermini agli stabilimenti ed aree industriali esistenti ove il grado di compromissione degli insediamenti non ne consente l'autonoma realizzazione. All'uopo si richiama quanto disposto al predetto art. 36 punti 14, 16 e 17.

#### B. Prescrizioni

Nuovi centri aziendali sono ammessi solo in quanto tali da garantire almeno 287 giornate lavorative.

La limitazione suddetta non si applica nel caso di piani aziendali o interaziendali formati ed approvati a norma e con gli scopi di cui alla L.r. n. 15/77 e 63/78.

Alla definizione dell'area colturale di cui alle tab. A e B della legge 15/77 concorrono tutti gli appezzamenti in proprietà o in affitto documentati dal concessionario ai sensi della lett. c3 del precedente art. 36, 1c pto 1.1.

Gli interventi di conservazione ed ampliamento di edifici esistenti non destinati alla conduzione delle attività agricole sono disciplinati dalle presenti norme di attuazione.

### 8.3. ART . 41 -Aree agricole produttive intercluse e/o ai margini del sistema insediativo.

Riguardano i fondi anche di dimensioni ragguardevoli che risultano essere stati inglobati da processo di urbanizzazione ed infrastrutturazione del territorio, ovvero compresi tra il margine dell'abitato o per le parti di territorio da salvaguardare in ordine all'insediamento di nuovi centri agricoli, questi devono pertanto essere ubicati "esclusivamente" nelle aree agricole produttive e comunque ad almeno 500 ml dagli insediamenti esistenti e/o previsti dalla presente variante generale di P.R.G.C., fatto salvo quanto diversamente previsto nelle presenti N.T.A. e quanto cartograficamente definito nelle tavole di P.R.G.C. in quanto la fascia di rispetto di 500 ml sopraindicata è da intendersi applicabile solo per i nuovi centri aziendali mentre per gli altri interventi valgono le prescrizioni delle presenti norme di P.R.G.C.

E' fatta comunque divieto di edificazione all'interno delle aree cartograficamente individuate come intercluse nel sistema insediativo. "Le aree API cartografate non assumono alcun valor di prefigurazione della possibile espansione insediativi futura, né sotto un profilo urbanistico né per quanto attiene eventuali diritti acquisiti".

Tali aree presentano pertanto limitazioni sotto il profilo dello sviluppo delle attività agricole insediabili oltre ai presidi rurali (cascine) già esistenti.

Sotto il profilo delle caratteristiche agronomiche e d'uso non differiscono da quelle disciplinate al precedente punto 1 salvo che per le limitazioni sopradescritte e per i vincoli di arretramento vincoli imposti a partire dai margini insediativi.

Per quanto concerne i parametri di trasformazione edilizia , le aree aree intercluse concorrono alla determinazione delle quantità edificatorie così come definite nelle aree agricole produttive , applicandosi i medesimi criteri di determinazione e trasformazione edilizia anche per aree ed appezzamenti non contigui ancorchè non sia ammissibile allocare nuovi centri aziendali stesse aree agricole intercluse .

**8.4. Art. 41 Bis Aree Agricole Intercluse e/o ai margini del sistema insediativo con presidio esistente “ o funzionali ad insediamenti esistenti (A.P.I.P.)”**

**Il P.R.G.C. individua nelle aree agricole intercluse nel sistema insediativo (A.P.I.P.) ove risultano già esistenti e consolidati presidi ed attività agricole.**

**In dette aree viene prescritta l'unitarietà aziendale con possibilità di realizzare ampliamenti di necessità dell'attuale presidio.**

**Viene consentito un ampliamento complessivo di mq 2.000 di SUL con un RC pari a  $\frac{1}{2}$  sulla superficie di pertinenza da attivarsi all'interno dell'area individuata nelle tavole di progetto di P.R.G.C. con la simbologia A.P.I.P. 1 con finalità destinate esclusivamente all'agricoltura e abitazione di servizio all'azienda stessa.**

**Vengono consentiti ampliamenti complessivi di “pari rispettivamente a mq 1500 di SUL per l'area A.P.I.P.2 e” mq 1.000 di SUL “per l'area A.P.I.P.6” con un RC pari a  $\frac{1}{2}$  sulla superficie di pertinenza da attivarsi all'interno delle aree individuate nelle tavole di progetto di P.R.G.C. con la simbologia A.P.I.P. 2-6 con finalità destinate esclusivamente all'agricoltura e abitazione di servizio all'azienda stessa.**

***“Per l'area A.P.I.P. 4 viene concesso un ulteriore incremento di 500 “1.000” mq di S.U.L., di cui 200 mq “già” destinati all'abitazione di servizio all'azienda stessa, “in aggiunta a quanto già previsto dal P.R.G.C. vigente, per una S.U.L. complessiva pari a mq 2.500.”***

***“Al fine di salvaguardare e disciplinare gli interventi edificatori nelle aree A.P.I.P., in quanto assimilabili per natura, funzione e contenuto alle aree agricole, tutti gli interventi di trasformazione sono subordinati alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno di cui all'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., ivi compreso l'obbligo di trascrizione, esteso all'intera area A.P.I.P.”***

**Vengono consentiti ampliamenti complessivi di mq 500 di SUL con un RC pari a  $\frac{1}{2}$  sulla superficie di pertinenza da attivarsi all'interno delle aree individuate nelle tavole di progetto di P.R.G.C. con la simbologia A.P.I.P. 5 con finalità destinate esclusivamente all'agricoltura e abitazione di servizio all'azienda stessa.**

**L'area classificata come A.P.I.P. 3 destinata ad attività al servizio dell'agricoltura e' consentita la realizzazione di un presidio per mq. 400 di Sul con un RC pari a  $\frac{1}{4}$  sulla superficie di pertinenza.**

***“Viene istituita una nuova area classificata con la simbologia APIP 7 destinata al deposito e lo stoccaggio di :***

- a) tronchi di varia lunghezza e diametro***
- b) cimali***
- c) ceppa***

d) *sorgo (cippato o in balle)*

e) *mais (tutoli)*

*In tale area sono previste:*

- ***“un fabbricato destinato alla macinazione del legno, per complessivi 1000 mq di S.U.L. massima realizzabile da sottrarre alle superfici concesse per lo stoccaggio di materiali, al servizio della adiacente Centrale a biomasse. Tale manufatto dovrà essere preferibilmente realizzato lungo l’asse di sviluppo est-ovest, in prossimità della centrale a biomasse e dovrà sorgere su parte dell’area già pavimentata; per la restante parte è obbligatorio il rispetto delle presenti NTA di P.R.G.C. L’intervento dovrà essere soggetto sia al parere della Commissione Locale per il Paesaggio, vista la peculiare posizione del sito, al fine di salvaguardare i coni visivi sulla bellezza panoramica del paesaggio montano, sia, come specificatamente richiesto dal Settore Tecnico, alla verifica di assoggettamento alla V.A.S., secondo i disposti dell’art. 12 del D.Lgs. n. 4/2008”***
  - *un fabbricato di servizio di presidio e controllo di mq 30,00 di S.U.L. ed altezza massima di mt. 3,30*
  - *piazzole in materiale permeabile (autobloccanti drenanti, ghiaia costipata etc.) per mq 6000 per lo stoccaggio di materiali*
  - *silos in trincea di altezza massima mt 2,00*
- Gli interventi sono subordinati alle seguenti prescrizioni vincolanti per il rilascio dell’agibilità:*
- *recinzione perimetrale in rete metallica e paletti di altezza pari a mt. 2,00*
  - *siepe di protezione all’insediamento per un’altezza pari a mt. 3,00*
  - *ottenimento di autorizzazione al passo carraio da parte degli enti competenti per l’ingresso all’area”.*
- ***“In fase esecutiva particolare attenzione dovrà essere riposta in quanto previsto dall’art. 67 lettera h ultimo paragrafo delle N.T.A.”***

#### **8.5. Art. 42 - Aree destinate ad attività associative-ricreative (AR)**

Il P.R.G. individua aree a ciò destinate atte a soddisfare sia la domanda di carattere intercomunale che di livello locale.

In particolare risulta ubicata una struttura esistente da potenziare per la pesca sportiva, le funzioni associative e ricreative (ballo) e la ristorazione.

È ammessa la formazione di manufatti a carattere permanente per non più di 500 mq di S.U.L. sull’intera area nonché la copertura degli eventuali dehors per non più di mq. 200sull’intera area.

## 8.6. Art. 43 Aree destinate alla costituzione di orti urbani (A.P.I.U.)

Il P.R.G.C. alla TAV. § "5" individua un'area "le aree" ove è possibile realizzare coltivazioni intensive di carattere hobbistico (orti urbani). In detta area "dette aree" è possibile realizzare manufatti ad uso esclusivo di ricovero attrezzi per la coltivazione in misura non superiore a mq. § "9" di SUL per non più di un manufatto per fondo coltivato avente la superficie non inferiore a mq. 500. Detti manufatti avranno copertura in cotto a 1 o 2 falde, murature perimetrali intonacate pareti perimetrali in muratura intonacata o in legno e altezza in gronda non superiore a m.2,5 .

*"La realizzazione dei manufatti non è ovviamente consentita all'interno delle fasce di rispetto, di qualunque natura, eventualmente presenti sul territorio."*

*"La realizzazione di coltivazioni intensive di carattere hobbistico potrà essere effettuata anche sull'area indicata con la sigla I.S. 3 di proprietà comunale."*

*Su tale area potranno essere realizzati i manufatti ad uso ricovero attrezzi di cui al presente articolo, esclusivamente a seguito dell'approvazione del regolamento comunale specifico per l'utilizzo e gestione degli orti urbani."*

*"Le recinzioni perimetrali dovranno essere arretrate di m 1,5 rispetto sia alle strade interpoderali, in modo da consentire il passaggio dei mezzi agricoli, che dal confine con le proprietà limitrofe."*

## 8.7. "Art. 43bis Impianti fotovoltaici

1. *Gli impianti destinati alla produzione di energia da fonti rinnovabili, di cui all'art. 2, comma 1 del D.Lgs. n. 387/2003 e s.m.i., le relative opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione ed all'esercizio degli stessi, possono essere realizzati in edifici esistenti di qualunque natura e comunque ubicati su tutto il territorio comunale, fatte salve tutte le normative applicabili in materia di beni culturali, storico-artistici, paesaggio, ambiente ed edilizia.*
2. *Fatto salvo quanto indicato nei punti successivi, la costruzione, l'esercizio e la modifica di impianti fotovoltaici a terra con potenza superiore alla soglia dei 20 kW, delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili, sono soggetti:*
  - *ad autorizzazione unica rilasciata dalla Provincia di Torino qualora sussistano vincoli di qualsiasi natura sul sito, e pertanto si renda necessario acquisire pareri/autorizzazioni di enti terzi;*
  - *alla richiesta di permesso di costruire nel caso in cui non sia necessario acquisire altre autorizzazioni al di fuori del rilascio del titolo abilitativo di competenza comunale.*
3. *Le installazioni di impianti solari fotovoltaici possono essere considerate attività ad edilizia libera, e pertanto realizzabili previa comunicazione al Comune (art. 11, comma*

*3 del D. Lgs. N. 115/2008 e s.m.i.), se avvengono nel rispetto dei seguenti criteri generali:*

*siano aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti (ubicati al di fuori della zona "A" di cui al D.M. n. 1444/68 e comunque non soggetti a vincoli di alcun genere), preferibilmente nella posizione meno visibile da pubblica via; diano origine ad una configurazione tipologica decorosa ed equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti o delle facciate in modo coerente ed organico; siano contenuti all'interno della sagoma del tetto e con la medesima inclinazione ed orientamento della falda; senza serbatoio di accumulo esterno ed i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi; siano rispettate le norme vigenti in materia di diritti dei terzi, tutela della sicurezza degli impianti, compatibilità elettromagnetica, beni culturali e paesaggio, beni ambientali.*

- 4. L'installazione di impianti solari fotovoltaici non ricadenti nei casi di cui al punto precedente, è realizzabile mediante D.I.A. se vengono rispettate le seguenti condizioni: i moduli fotovoltaici siano collocati sugli edifici e la superficie complessiva dei moduli non sia superiore a quella del tetto su cui sono collocati; nel caso impianti "a terra" la capacità di generazione sia inferiore alla soglia dei 20 kW indicata nella tabella A allegata al D.Lgs. n. 387/2003, come introdotta dall'art. 2, comma 161 della L.n. 244/2007.*

*Sono altresì soggette a D.I.A. le opere di rifacimento realizzate sugli impianti fotovoltaici esistenti che non comportano variazioni delle dimensioni fisiche degli apparecchi, della volumetria delle strutture e dell'area destinata ad ospitare gli impianti stessi, né delle opere connesse.*

- 5. L'installazione di impianti fotovoltaici in aree a destinazione produttiva (industriale, artigianale, commerciale, turistico-ricettiva) non è in genere soggetta ad autorizzazione specifica, è assimilata alla manutenzione straordinaria, fatti salvi eventuali procedimenti sovraordinati, quali la valutazione di impatto ambientale. Per gli impianti fotovoltaici industriali di potenza superiore ad 1 MW occorre verificare l'applicazione della L.R. n. 40/98 e s.m.i. in merito all'assoggettabilità alla fase di verifica della V.I.A.*

- 6. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è preclusa all'interno delle aree e dei siti classificati come non idonei nell'allegato alla D.G.R. n. 3-1183 del 14 dicembre 2010, e s.m.i., di seguito sinteticamente elencati: siti inseriti nel patrimonio mondiale dell'UNESCO; siti UNESCO – candidature in atto; Beni culturali e paesaggistici; vette, crinali montani e pedemontani; tenimenti dell'Ordine Mauriziano; aree protette nazionali (di cui alla L. n. 394/1991) e regionali (di cui alla L.R. n. 12/1990 e 19/2009), siti di importanza comunitaria nell'ambito della Rete Natura 2000; aree agricole e naturali ricadenti nella I e II classe di capacità di uso del suolo; aree agricole destinate alla produzione di prodotti D.O.C.G. e D.O.C.; terreni agricoli irrigati con impianti irrigui a basso consumo idrico realizzati con finanziamento pubblico; aree in dissesto idraulico e idrogeologico.*

*L'allegato di cui sopra individua, altresì, degli ambiti territoriali (c.d. "aree di attenzione") che, pur non compresi nelle aree escluse, risultano scarsamente idonei ad ospitare impianti fotovoltaici a terra, per la loro rilevanza paesaggistica, ambientale, nonché per la presenza di produzioni agricole ed agroalimentari di qualità e/o perché gravati da situazioni di pericolosità idrogeologica.*

*Per l'individuazione di tali aree, per le quali risulta necessario porre particolare attenzione nella valutazione dei progetti, si rimanda all'allegato alla D.G.R. n. 3-1183 del 14 dicembre 2010 e s.m.i.*

- 7. Il titolo abilitativo per la realizzazione dell'impianto a terra nelle aree agricole in cui è consentita, è subordinato alla presentazione di una relazione asseverata che dimostri la salvaguardia e la tutela della biodiversità, del patrimonio culturale e del paesaggio rurale esistente, nonché alla sottoscrizione di un atto di impegno unilaterale o convenzione edilizia, registrato e trascritto, da parte del titolare dell'impianto e del proprietario del terreno, che garantisca: il mantenimento della destinazione agricola del terreno; la rimozione dell'impianto al termine della sua vita utile (come definita al punto successivo), con contestuale rimessa in pristino del sito entro un anno (eventualmente prorogabile previa motivata richiesta all'autorità competente). A garanzia di questi adempimenti, il richiedente dovrà costituire fidejussione bancaria il cui importo sarà determinato attraverso il computo metrico degli interventi necessari per la rimessa in pristino del sito.*

*L'importo sarà aggiornato ogni 5 anni in base ai costi medi di smaltimento o all'indice ISTAT relativo.*

- 8. Il termine della vita utile dell'impianto è dato dalla mancata funzionalità dello stesso determinata sulla base del permanere di produzione elettrica continuativa per almeno sei mesi, in misura inferiore al 20% della originaria potenza di picco. Tale circostanza deve essere comunicata all'Amministrazione comunale entro un mese dal costituirsi dell'evento. Al fine di consentire il dovuto controllo il titolare produce, entro il 31 gennaio di ogni anno, a partire dal 15° anno dal termine dei lavori di installazione, una documentazione atta a consentire tale verifica nelle forme dell'autocertificazione o, in loro presenza, di fatture da parte della società acquirente l'energia.*

*L'omissione dello smontaggio dell'impianto e/o della remissione in pristino del sito nei termini sopra descritti comporterà, da parte dell'Amministrazione, l'intervento sostitutivo e l'applicazione delle norme penali di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.*

*È comunque fatta salva la possibilità di ristrutturazione dell'impianto, previo avvio di nuovo iter procedimentale.*

- 9. Gli impianti a terra ubicati in territorio agricolo dovranno rispettare le distanze minime previste dalle presenti NTA dai confini della proprietà, non devono trovarsi all'interno di fasce di rispetto di qualsiasi natura e genere, e devono distare di almeno m 200 dalle aree urbanizzate ed urbanizzande di natura residenziale.*

- 10. È precluso l'utilizzo di prodotti detergenti chimici per la manutenzione dei pannelli installati in aree agricole.*

*La vegetazione insistente sul suolo dell'impianto deve essere decespugliata meccanicamente e, comunque, senza l'utilizzo di diserbanti.*

*Per quanto non specificato nelle presenti norme si rimanda alla normativa vigente in materia, in particolare al D.M. 10 settembre 2010, al D. Lgs. N. 28 del 3 marzo 2011 e s.m.i. in merito alle procedure autorizzative, nonché alla D.G.R. n. 3-1183 del 14 dicembre 2010 e s.m.i. per quanto concerne l'individuazione delle aree e dei siti non idonei.”*

## **TITOLO IV TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO**

### **9. CAPO 9- TIPI DI INTERVENTO**

#### **9.1. Art. 44 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Nel tessuto di impianto storico e, comunque, sugli edifici per cui il P.R.G. precisa il tipo di intervento con le relative specifiche indicazioni e prescrizioni:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.).
- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale.

Per le vetrine dei negozi ubicati all'interno ed all'esterno del tessuto storico il Regolamento Edilizio specificherà tipi e modalità di intervento.

Fino alla sua approvazione si stabiliscono per il tessuto storico i seguenti criteri di intervento:

- nel caso di avvenuta alterazione dell'ampiezza delle pertinenze è ammessa la conservazione, il riordino e l'ammodernamento dell'esistente facendo riferimento a materiali di natura tradizionale
- nel caso di sussistenza della composizione originaria o delle sovrapposizioni dell'apparato decorativo ottocentesco si dispone o la ripetizione della composizione superstita ovvero la reinterpretazione del rapporto tra attività insediata e strada filtrato della cortina muraria.

Negli interventi edilizi si dovrà avere cura di ripristinare tutti gli elementi architettonici, strutturali e non, e decorativi, compromessi o mascherati da opere sovrapposte.

L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali.

Il P.R.G. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

La tinteggiatura degli esterni è sottoposta a parere della C.I.E. che si esprime sui colori da applicare in assenza di uno specifico Piano del Colore.

Il Regolamento Edilizio specificherà la documentazione necessaria a norma del precedente comma, anche in relazione alla qualità degli interventi.

## **9.2. Art. 45 - Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente: classificazione**

I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e di conservazione del patrimonio esistente ammessi dal P.R.G., anche mediante prescrizioni topograficamente definite come quelle riportate nella tav. 5 in scala 1:1.000, sono quelli indicati successivamente.

L'intervento oggetto di ~~concessione o di autorizzazione~~ **"titolo abilitativo"** dovrà essere compatibile con il tipo di intervento fissato dal P.R.G.C. Una diversa classificazione di singoli edifici per tipo di intervento può essere ammessa caso per caso con la procedura stabilita per la modificazione della classificazione stessa, nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi.

Si richiama in quanto applicabile il 7° comma dell'art. 17 della l.r. 56/77.

I principali tipi di intervento tesi alla conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ammessi o prescritti dal P.R.G., sono i seguenti:

- 1 - manutenzione ordinaria
  - 2 - manutenzione straordinaria
  - 3 - restauro e risanamento conservativo
  - 4 - restauro e risanamento conservativo con prescrizioni
  - 5 - ristrutturazione edilizia
  - 6 - ristrutturazione con prescrizioni
  - 7 - nuova edificazione e/o ricostruzione a sagoma definita
  - 8 - manufatti in demolizione
- Si individuano inoltre i seguenti tipi di intervento:
- 9 - ampliamento di edifici esistenti
  - 10 - nuova costruzione
  - 11 - frazionamento
  - 12 - modifiche di destinazione

### **9.3. Art. 46 - Manutenzione ordinaria**

Le opere di manutenzione ordinaria sono quelle definite al punto 1.1. della Circ. n. 5/URB/84, con riferimento alla lett. a) dell'art. 13 della l.r. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel tessuto di impianto storico qualora gli interventi di manutenzione ordinaria prevedano l'impiego di tipi di materiali e tecnologie non assimilabili a quelli adottati dalla tradizione costruttiva e decorativa dell'epoca di costruzione, e siano tali da alterare i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni, sono assimilati alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetti ad autorizzazione fino alla formazione di un nuovo R.E. che indichi caratteri, requisiti, materiali e tipologia a cui si dovranno attenere gli interventi.

### **9.4. Art. 47 - Manutenzione straordinaria**

Le opere di manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) della l.r. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, sono quelle definite dalla precitata circolare n. 5/URB/'84 al punto 1.2.

Le modifiche planimetriche e l'introduzione di locali per servizi igienici non devono alterare l'assetto distributivo delle singole unità immobiliari: ciò al fine di evitarne l'aggregazione o il frazionamento in più unità. Tali modifiche, se richieste dalle esigenze dell'uso, sono assimilate agli interventi di risanamento e/o ristrutturazione.

Nel tessuto storico, a norma dell'art. 24, 7° comma della legge regionale precitata, il rinnovo e la sostituzione di parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le caratteristiche analoghe a quelli esistenti senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

Fino all'approvazione del nuovo R.E. il Sindaco avrà la facoltà di imporre particolari prescrizioni per il rispetto dei valori ambientali agli atti autorizzativi sentita la C.I.E. ed eventualmente la Commissione di cui all'art. 91 bis della l.r. 56/77.

### **9.5. Art. 48 - Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, sono quelli 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 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, nonché l'adeguamento funzionale di singole unità immobiliari.

#### **9.6. Art. 49 - Restauro e risanamento conservativo con specifiche prescrizioni**

Ove l'intervento di restauro e risanamento conservativo sia prescritto dal P.R.G. concerne:

##### **a) Restauro scientifico**

Riguarda gli immobili ed i manufatti soggetti ai vincoli previsti della legge 1089/1939. Gli interventi di restauro scientifico hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari e coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con la tassativa eliminazione di elementi spuri e deturpanti ed il recupero di tutti gli elementi filologici.

Le operazioni di restauro sono condotte sotto la sorveglianza del Comune che si avvale a tal fine di esperti o delle Soprintendenze ai Beni Culturali ed Ambientali e Artistici del Piemonte.

##### **b) Restauro conservativo**

Riguarda gli edifici compresi nell'elenco della legge 1089/39 e quelli per i quali è specificamente prescritto nella tav. 5 di P.R.G.

Le opere ammesse sono di norma quelle indicate al pto 1.3. della Circ. n. 5/URB/'84.

Gli interventi di restauro conservativo hanno per oggetto le operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari e coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con l'eliminazione, nella maggiore misura possibile, di elementi spuri.

Le destinazioni d'uso vanno adeguate a quanto previsto per l'area in cui ricade l'immobile. Negli edifici a destinazione d'uso residenziale e terziaria nonché in quelli con attività rurali in atto è ammessa l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale; è pure ammessa l'apertura di porte e varchi

interni per una adeguata distribuzione, nel rispetto delle strutture verticali ed orizzontali e con la conservazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali.

c) Risanamento conservativo con specifica prescrizione di P.R.G.

Riguarda gli edifici compresi nel tessuto storico per i quali il risanamento è specificatamente indicato dalle presenti norme di P.R.G.,

Le stesse modalità avanti descritte vanno estese a tutti quegli immobili del tessuto storico per i quali il risanamento costituisce opera di recupero, provvisorio o definitivo, anche se non specificamente prescritto con apposita simbologia.

c1) Negli interventi di risanamento conservativo si dovranno rispettare i seguenti criteri operativi:

1) eseguire le finiture esterne e gli eventuali ripristini strutturali con materiali e tecniche congruenti con il carattere originario degli edifici. Non dovrà risultare impoverito, se esistente, l'apparato decorativo esterno ed interno.

2) essere garantita l'unitarietà delle facciate, specie in relazione alla posizione e alla dimensione delle finestrate, in particolar modo se rivolte verso spazi pubblici, nonché curata la composizione di eventuali nuove aperture esterne

3) conservare, se non ammalorati, gli orizzontamenti voltati

4) conservare con specifiche opere di consolidamento strutturale gli orizzontamenti lignei e cassettonati se affrescati o decorati

5) conservare e se possibile restaurare gli eventuali affreschi

6) evitare modifiche dell'impianto distributivo che alterino in modo significativo gli elementi costitutivi degli edifici, quali ad es. il sistema statico, l'andamento delle volte, i collegamenti verticali delle parti comuni a più unità immobiliari, ecc.

7) eliminare le aggiunte di epoca recente di carattere superfetativo o deturpante in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza

8) dare definitiva sistemazione alle aree verdi o pavimentate.

c2) Sono consentite limitate variazioni della quota dei solai con sostituzione degli orizzontamenti nei casi di necessità strutturale, laddove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o di ripristino degli stessi e nel caso di condizioni statiche, igieniche e funzionali manifestamente inadeguate. In tal caso la modificazione delle aperture sulle facciate prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico dovrà essere limitata all'essenziale.

La variazione della quota di gronda e di colmo delle coperture, rilevata avanti all'esecuzione dei lavori è consentita per il solo adeguamento delle altezze interpiano ai requisiti abitativi minimi stabiliti al DM 5-7-1975, nonché al consolidamento del piano d'imposta del tetto con cordolature di dimensione strettamente commisurate alla funzione statica cui sono finalizzate.

Sul manto di copertura potranno essere ricavati al massimo due lucernari atti al passo d'uomo per il caso di esecuzione di opere manutentive ed il vano sottotetto deve essere dichiarato inagibile per qualunque altro uso negli atti autorizzativi.

c3) Gli androni carrai, essendo coerenti ed essenziali con il tipo edilizio originario, vanno mantenuti.

c4) È ammesso, nell'ambito di una medesima unità di suolo e/o di intervento, ampliare singole unità immobiliari o parti di fabbricati entro manufatti contigui purché tale intervento sia compatibile con i vincoli e le prescrizioni dal P.R.G.

#### **9.7. Art. 50 - Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione di carattere globale sono ammessi sugli edifici esterni al tessuto storico la cui edificazione sia databile posteriormente al 1870. Sugli edifici antecedenti il Comune, sentita la C.I.E., potrà disporre negli atti concessori le cautele di intervento, tutte o parte, indicate al successivo art. 47.

#### **9.8. Art. 51 - Interventi di ristrutturazione edilizia con prescrizioni**

Il P.R.G. consente le seguenti modalità di ristrutturazione:

##### **A) Ristrutturazione edilizia interna**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso prevista dal P.R.G. rispetto alle seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, dell'andamento dei tetti, nonché dell'apparato decorativo ove esistente.
- b) conservazione, ove possibile, del sistema statico originario
- c) conservazione dell'impianto distributivo caratterizzante la tipologia dell'edificio con particolare riguardo alla permanenza negli impianti "a corte" dell'androne carraio e della posizione delle scale.

2. Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:

- a) integrare le aperture su facciate prive di definito carattere architettonico, specie dei prospetti interni onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di aerazione, e curando la composizione in quelle fronteggianti gli spazi pubblici;
- b) introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale ed eseguire opere di risanamento igienico;
- c) introdurre ascensori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempre che non diano luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti;

3. Gli immobili e/o i manufatti per i quali è ammesso il recupero della destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio ad altra destinazione è indicato un vincolo topograficamente definito nella tav. 5 del P.R.G.

B) Consolidamento dell'impianto edilizio preesistente mediante grossatura di maniche semplici .

1. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B come definite al punto 1.4. ***“Circ. n. 5/URB/’84 ove rilevato dalla CIE”*** ove prescritto con apposita indicazione planimetrica di P.R.G. In tal caso dovranno essere curate: la conservazione della facciata esterna verso via, la composizione del prospetto interno, l'andamento dei tetti (fatto salvo quanto disposto alla precedente lett. a, punto 2d), la valorizzazione dell'apparato decorativo, esterno ove sussistente o mascherato, il rispetto della tipologia strutturale, laddove consentito dall'ampiezza della grossatura ammessa, con sostituzioni laddove possibile limitate al fronte in ampliamento e con il mantenimento degli androni di accesso carraio (da estendere in tal caso alla manica in ampliamento). In tali casi è ammesso altresì allineare la copertura con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive di norma non superiori a mt. 1,20 salve diverse prescrizioni di regolamento edilizio.

2. I completamenti degli edifici esistenti previsti dal P.R.G. dovranno essere eseguiti con materiali analoghi al resto dell'edificio. Rispetto alle opere di completamento previste la visuale libera delle pareti finestrate non potrà essere inferiore a mt. 10 nei confronti di finestrate di edifici circostanti.

Gli elementi formali da rispettare con gli interventi suindicati verranno vagliati dalla C.I.E. e precisati caso per caso in sede di rilascio della concessione edificatoria **“permesso di costruire”**.

**9.8 bis “Art. 51 bis - Interventi di ristrutturazione edilizia con prescrizioni”**

*“Demolizione e ricostruzione”*

*“La demolizione e ricostruzione potranno avvenire solamente nei casi specifici previsti nelle presenti norme di P.r.g.c. ovvero nei casi eccezionali in cui per documentata precarietà della struttura portante non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o ripristino, ovvero in caso di sinistro, in tutti i casi previo accertamento del danno temuto da parte degli uffici comunali”.*

*“In tal caso la superficie utile dell’edificio ricostruito non potrà essere superiore a quella preesistente”.*

*“Le coperture dovranno essere allineate alle altezze di colmo e di gronda degli edifici esistenti al contorno”.*

*“Le caratteristiche dei materiali di finitura, nel caso di edifici ricadenti all’interno del perimetro del impianto originario - nucleo ottocentesco di cui alla tav. 5 dovranno essere realizzate come specificato al punto 13) paragrafo 5.3.1. dell’art.21”.*

**9.9. Art. 52 - Ampliamento e completamento di edifici esistenti modifica del filo di fabbricazione e della sagoma degli edifici esistenti.**

Negli interventi di: ampliamento e di sopraelevazione, modifica del filo di fabbricazione e della sagoma degli edifici esistenti ,laddove ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

**9.9.1. Confrontanza:**

a) Gli interventi in ampliamento degli edifici esistenti compresi nelle aree di tipo Ru-Ztr-R-Pe-Pt-PdR , seguono i disposti dell’art. 9 p.to 2’ del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 e pertanto è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti .

b) Nel caso di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione all’interno del perimetro del nucleo storico le distanze minime

fra le pareti finestrate non possono essere inferiori tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto delle costruzioni aggiuntive in epoca recente.

Negli altri casi si applicano i disposti di cui all'art.9 punto 2 del D.M. 2/4/68 n. 1444

c) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. All'esterno del tessuto di impianto storico, ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante da trascrivere nei registri immobiliari.

#### 9.9.2. *Distanza dai confini per gli edifici*

- La distanza dell'edificio dai confini del lotto dovrà essere pari alla metà della sua altezza con un minimo di ml. 5,00 ; tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, ove sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine e ove l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera.
- **La distanza dal confine stradale esistente e/o in progetto è individuata nella cartografia di P.R.G.C. anche mediante l'indicazione specifica del fronte dell'edificazione ovvero disciplinata dalla normativa in ordine alle fasce di rispetto di cui al successivo art.61. In assenza di prescrizioni cartograficamente individuate si applicherà la distanza minima di mt.5. Nel caso di distanza dal confine stradale esistente e/o in progetto qualora per oggettive necessità di fruizione debitamente motivate tale distanza potrà essere mantenuta sul filo del muro di fabbrica esistente ovvero ridotta a mt.1,5. In tal caso l'assenso da parte del comune con proprio atto formale non costituisce modificazione dello strumento urbanistico generale.**
- *“Sono in ogni caso prevalenti, in presenza di eventuali discordanze, le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada approvato con D. Lgs. 30.4.92, n. 285 e s.m.i. e relativo regolamento di attuazione D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i.”.*

### 9.9.3. *Distanza dai confini per i bassi fabbricati*

Per la realizzazione dei bassi fabbricati costituenti pertinenza delle costruzioni a destinazione principale ed aventi altezza al colmo non superiore a ml. 3 si applicano le seguenti distanze minime:

- ml. 1,5 dal confine purché non esista al di là un basso fabbricato il cui distacco sia inferiore a ml. 3
- ml. 1.50 dal confine purché non esista al di là una costruzione a destinazione principale (residenziale, produttiva, etc.) a distanza inferiore a ml. 6.50
- ml.0,00 ove sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti , o se preesiste parete non finestrata in confine e ove preesistente un altro basso fabbricato in aderenza di altezza al colmo non superiore a ml. 3,00.

Fatto salvo quanto sopra stabilito nel caso di fabbricati posti a distanza inferiore a ml. 1,5 dal confine si applicano i disposti di cui all'art. 875 del Cod. Civ..

Negli isolati ove il P.R.G. non stabilisce aree di parcheggio al servizio delle residenze, tali accessi, se posti in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolari, dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza avente diametro di almeno 15 mt.

## 10. CAPO 10 - ALTRI TIPI DI INTERVENTO

### 10.1. Art. 53 - Interventi edilizi di nuova costruzione

Le nuove costruzioni riguardano gli interventi su aree inedificate o la sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.

***“Negli interventi di nuova costruzione che prevedono tipologie edilizie plurifamiliari, è consentita la realizzazione di mono e bilocali per una soglia massima pari al 10% del numero complessivo degli alloggi in progetto nell'intero intervento, e per una superficie calpestabile minima pari a mq 45 per alloggio.”***

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G. o stabilite dalle presenti norme, o fissate in sede di S.U.E. a norma dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68:

#### 10.1.1. Confrontanza

Per la definizione di distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti si fa riferimento a quanto disposto dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 art. 9 con la seguente corrispondenza:

1. aree di tipo PdR, R, Ru, Ztr, Pt, Pe: si applicano le prescrizioni del punto 2) D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 art. 9 e pertanto è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti .
2. aree di tipo Pec, PeeP, Ca, Pc, Pn, Pk, si applicano le prescrizioni del punto 3) del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 art. 9 e pertanto è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto ,la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata ,e comunque con un minimo di m. 10 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti .

Gli arretramenti come sopra definiti valgono anche quando una sola parete sia finestrata: tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica fra pareti o parti di pareti non finestrate.

### 10.1.2. Distanza dai confini per gli edifici

La distanza dell'edificio dai confini del lotto dovrà essere pari alla metà della sua altezza con un minimo di ml. 5,00 **“all'interno del centro storico e ml 7,50 esternamente alla perimetrazione del centro storico”**; tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, ove sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine e ove l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera.

**“Per la metodologia di calcolo della distanza si rimanda alla definizione contenuta nel precedente art. 10, punto h) delle NTA.”**

- **La distanza dai cigli stradali esistenti e/o in progetto è individuata nella cartografia di P.R.G.C. anche mediante l'indicazione specifica del fronte dell'edificazione ovvero disciplinata dalla normativa in ordine alle fasce di rispetto di cui al successivo art.61 . In assenza di prescrizioni cartograficamente individuate si applicherà la distanza minima di mt.5. Nel caso di distanza dai cigli stradali esistenti e/o in progetto qualora per oggettive necessità di fruizione debitamente motivate tale distanza potrà essere ridotta a mt.3. In tal caso l'assenso da parte del comune con proprio atto formale non costituisce modificazione dello strumento urbanistico generale.**
- *“Sono in ogni caso prevalenti, in presenza di eventuali discordanze, le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada approvato con D. Lgs. 30.4.92, n. 285 e s.m.i. e relativo regolamento di attuazione D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i.”.*

### 10.1.3. Distacchi degli edifici appartenenti al demanio pubblico

Per gli edifici appartenenti al demanio pubblico o soggetti allo stesso regime o da realizzare negli spazi pubblici appositamente vincolati dal Piano, i distacchi e le distanze di cui al precedente 10.1.1 sono così stabilite:

- da quanto definito dalla rispettiva normativa tecnica per quelli la cui esecuzione è regolamentata da apposita legislazione. In difetto si applicano i disposti di cui alla precedente 10.1.1 a punto 1 per quelli compresi nel tessuto storico ottocentesco perimetrato nella tav. 5, i disposti del 10.1.1 punto 2 in tutti gli altri casi
- in misura non inferiore a mt. 3 dal confine dei fondi finitimi e mt. 5 dalle costruzioni principali di cui costituiscono pertinenza nel caso di manufatti aventi altezza in gronda non superiore a mt. 3

- in misura pari a ml. 0.00 per i porticati da realizzarsi in aderenza a fabbricati preesistenti

- in misura pari all'altezza massima riferita all'estradosso delle coperture con un minimo di mt. 5 per le costruzioni isolate quali padiglioni, pensiline, passerelle e porticati ed opere diverse di arredo urbano. La predetta distanza viene misurata a vivo muro degli edifici prospicienti e non dalle sporgenze di qualunque natura su di esso preesistenti e/o sovrapposte. Non sono soggetti al predetto vincolo di distanza i tratti di raccordo delle predette strutture agli edifici e alle altre strutture simili.

#### *10.1.4. Distanza dal confine per i bassi fabbricati*

Per la realizzazione dei bassi fabbricati costituenti pertinenza delle costruzioni a destinazione principale ed aventi altezza al colmo non superiore a ml. 3 si applicano le seguenti distanze minime:

- ml. "5" dal confine purché non esista al di là una costruzione a destinazione principale (residenziale, produttiva, etc.) a distanza inferiore a ml. "5".

**- ml.0,00 "previo accordo fra le parti" nel caso in cui nella proprietà confinante non vi sia una costruzione con parete finestrata a distanza inferiore a mt.10 nel tratto interessato dalla costruzione del basso fabbricato , ovvero ove sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti nel caso di pareti non finestrate , o se preesiste parete non finestrata in confine e ove preesistente un altro basso fabbricato in aderenza di altezza al colmo non superiore a ml. 3,00.**

Fatto salvo quanto sopra stabilito nel caso di fabbricati posti a distanza inferiore a ml. 1,5 dal confine si applicano i disposti di cui all'art. 875 del Cod. Civ..

Negli isolati ove il P.R.G. non stabilisce aree di parcheggio al servizio delle residenze, tali accessi, se posti in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolari, dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza avente diametro di almeno 15 mt.

## **10.2. Art. 53 bis - Frazionamento**

Ai fini delle presenti Norme di Attuazione si intende per frazionamento la suddivisione di un'area in lotti.

Le aree edificate a destinazione extragricola e/o non costituenti pertinenza di edifici, o non asservite ad edifici in atti pubblici, non possono di norma essere frazionate se non in attuazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Nel frazionamento di aree su cui insistono edifici e/o costituenti pertinenza di edifici e/o asservite ad edifici in atti pubblici, devono risultare rispettati, per le aree residue asservite ai preesistenti edifici, i valori parametrici assegnati al rapporto di copertura, alla densità edilizia, e di utilizzazione, fondiaria e territoriale, come se fossero aree libere ed edificabili.

Ai fini della tutela e valorizzazione ambientale e produttiva del territorio agricolo disciplinata agli artt. 31 e seguenti delle presenti norme in applicazione dei disposti di cui all'art. 25 della l.r. 56/77 e per gli scopi stabiliti agli artt. 846 e seguenti del Cod. Civ. il frazionamento di aree a destinazione agricola è volto:

- alla migliore utilizzazione del suolo da parte di aziende esistenti
- alla costituzione di nuovi centri aziendali
- alla integrazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti a destinazione extragricola
- al miglioramento fondiario ed alla sua regolarizzazione
- alla costituzione di orti urbani laddove ammesso dal P.R.G. (vedasi Tav. 3).

Le disposizioni di cui sopra non si applicano per i casi stabiliti all'u.c. dell'art. 18 della legge 47/85.

Per effetto del precitato art. 18 della l. 47/85 non è ammesso il frazionamento a scopo edificatorio in aree non urbanizzate.

L'esistenza delle condizioni di cui ai precedenti commi deve essere documentata nelle domande di ~~concessione~~ **"permesso di costruire"** e di autorizzazione per interventi su aree risultanti da frazionamenti successivi all'adozione delle presenti norme.

La documentazione deve essere riferita anche agli immobili interessati dal frazionamento e non oggetto di intervento.

Ove non sussistano le condizioni predette ~~la concessione~~ **"il permesso di costruire"** o l'autorizzazione non possono essere rilasciati fino alla esibizione di atti di frazionamento, che consentano il rispetto di tutti gli indici, parametri e prescrizioni del P.R.G. nonché del presente regolamento.

### 10.3. ART. 53 Ter - Recinzioni.

Le recinzioni nelle aree agricole dovranno essere realizzate a “giorno” con rete plastificata su paletti senza zoccolo e/o muro di fondazione in c.a.

*“Le recinzioni nelle zone agricole produttive intercluse dovranno essere realizzate a “giorno” su paletti con zoccolo e/o muro di fondazione in c.a. avente un'altezza max di 60 cm”.*

In tutte le zone residenziali “ed industriali” le recinzioni prospettanti vie, spazi pubblici, viabilità prevista dal P.R.G.C. ,dovranno essere “a giorno” con divieto di recinzioni in muratura chiuse.

*“L'altezza max dello zoccolo non potrà superare m. 1”.*

Le recinzioni lungo i corsi d'acqua, rii, bealere, fossi irrigui, etc. Dovranno essere realizzate con le seguenti caratteristiche:

- *“Al fine di migliorare la compromissione delle sponde del canale Gingo qualsiasi intervento realizzato sugli edifici ivi adiacenti e limitrofi comporterà l'obbligo delle seguenti prescrizioni:*

- *Per tutte le recinzioni esistenti alla data di adozione della presente variante che risultano non arretrate rispetto al ciglio della sponda , dovrà essere sottoscritto e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari un atto d'obbligo che consenta il passaggio dei mezzi preposti alla manutenzione delle sponde attraverso le proprietà ivi insediate.*

- *Per tutti gli altri interventi, ovvero in caso di richiesta per la realizzazione di nuova recinzioni, la stessa dovrà essere realizzata in rete plastificata su paletti con massetto in cls di altezza max cm 30 rispetto al piano campagna ed arretrata con un minimo di ml 3 dal ciglio della sponda del canale esistente.*

*Il Comune potrà progettare e definire i vincili per la risistemazione del reticolo idrografico comunale e potrà prevedere anche la realizzazione di arginature e manufatti in c.a. discendenti da puntuali analisi idrogeologiche – idrauliche.*

*Al fine di consentire un'agevole manutenzione delle sponde, nonché intervenire per necessità di natura idraulica su tutti gli altri corsi d'acqua, rii, bialere, fossi irrigui etc. le recinzioni dovranno essere realizzate con le seguenti caratteristiche:*

- *All'interno delle aree residenziali ed industriali con rete plastificata su paletti, con massetto in cls di altezza max cm 30 rispetto al piano campagna arretrata con un minimo di ml 3 dal ciglio della sponda del canale esistente;*

- *Non sono consentite modellazioni del terreno o modifiche del piano di campagna lungo i corsi dei canali ed all'interno delle fasce di rispetto se*

*non con interventi di ingegneria naturalistica e con uso di materiali tradizionali (legno pietra etc) con esclusione delle opere in c.a.; dette opere saranno realizzabili solamente se corredate con idoneo studio di fattibilità e compatibilità idraulica , di cui all'art. 67 delle presenti norme;*

- *In tutti gli interventi di trasformazione edilizia, nuova costruzione ed in tutti i casi in cui si preveda la sostituzione o modifica della recinzione esistente , la nuova recinzione prospettante la viabilità dovrà essere realizzata secondo le norme del codice stradale con un minimo di ml 3 di arretramento dal ciglio stradale ovvero posizionata sul ciglio della nuova viabilità prevista dal P.R.G.C.”.*

#### **10.4. “Art. 53 quater - Bassi fabbricati realizzati in zona impropria**

*Tutte le baracche e bassi fabbricati oggetto di condono edilizio, sia in area urbana che in area agricola, non destinati ad autorimesse di pertinenza degli edifici principali, sono adibiti a ricovero attrezzi per finalità hobbistiche.*

*Su tali edifici è consentita solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.”*

#### **10.5. Art. 54 - Modifiche di destinazione**

La modifica di destinazione di immobili consiste:

- a) - nell'adibire immobili e unità immobiliari ad usi diversi da quelli stabiliti negli atti autorizzativi o concessori;
- b) - nell'adibire immobili ed unità immobiliari esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme ad usi diversi da quelli propri della tipologia dell'immobile come definita dal classamento catastale.

Nelle singole unità immobiliari non si considera come uso diverso da quello stabilito l'uso parziale che, in caso di locazione, non darebbe luogo ad un diverso regime contrattuale a norma dell'art. 80, ultimo comma, della legge 27-7-1978 n. 392.

## **10.6. Art. 55 - Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le classi di destinazione**

Sugli edifici esistenti all'epoca di adozione delle presenti norme aventi destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona in cui ricadono sono ammessi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite, i seguenti interventi:

a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extragricole, ivi comprese quelle terziarie non commerciali, gli edifici destinati ai pubblici esercizi ed ai servizi pubblici e privati ricadenti in zona agricola, sono ammessi gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ; nel caso in cui alla data di adozione delle presenti norme, le attività sopraindicate risultino aver sede congiuntamente a funzioni residenziali nell'ambito di costruzioni di impianto rurale contenente attività agricole in atto gli interventi consentiti sono limitati ad opere di natura conservativa (lett. a, b, c e d dell'art. 13 della l.r. 56/77).

c) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi uso destinati ricadenti in aree destinate ad impianti pubblici e di uso pubblico, sempre che in contrasto con tali destinazioni; è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria. Su edifici o manufatti ricadenti negli spazi individuati dal PRG per la formazione della viabilità è di norma ammessa la sola manutenzione ordinaria.

d) su edifici, o porzioni di edifici destinati ad attività commerciali ubicati in zona impropria

- interventi di restauro, risanamento conservativo ed ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio ivi compresa la superficie destinata all'abitazione dell'esercente, e comunque per la quantità di superficie necessaria a raggiungere la superficie minima di vendita stabilita per la zona e per il settore merceologico dal piano formato a norma della legge 426/1971.

e) eventuali edifici o porzioni di essi destinati ad attività produttive (industriale ed artigianale) ricadenti in zona residenziale:

- interventi di ristrutturazione, se in adeguamento alle prescrizioni di P.R.G., di manutenzione ordinaria e straordinaria negli altri casi.

f) eventuali impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale: manutenzione ordinaria e straordinaria.

g) nel caso di edifici ricadenti in zona agricola ove alla data di adozione delle presenti Norme risultino compresenti più funzioni con attività in atto (residenza civile, attività secondaria e terziaria, contigue a conduzioni rurali in atto) sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 13 della L.R. n° 56/77. In tal caso è ammesso il recupero alle funzioni e destinazioni insediate delle tettoie e delle travate facenti parte dell'impianto edilizio originario.

Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi unatantum.

Tutti gli interventi di cui sopra sono comunque ammessi solo nei seguenti casi:

- edifici dotati di ~~licenza edilizia e/o concessione~~ **"titolo abilitativo"** rilasciato precedentemente all'entrata in vigore del P.R.G. sempre che l'uso in atto sia conforme all'uso approvato con ~~la licenza edilizia stessa~~ **"il titolo abilitativo stesso."**

- edifici la cui destinazione d'uso sia conforme alla destinazione denunciata negli atti di classamento catastale.

Nel caso di edifici esistenti con attività in contrasto di destinazione non individuati dal P.R.G. la compatibilità o incompatibilità è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.

In tale caso ~~la concessione~~ **"il permesso di costruire"** è dato dal Comune, previo parere della C.I.E., in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti: agricoli, industriali o artigianali, in contrasto con le previsioni del P.R.G. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività.

Gli edifici di proprietà comunale, se alienati assumono la destinazione d'uso fissata nella deliberazione consiliare di alienazione.

## 10.7. Art. 56 - Autorimesse

La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici, fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme con particolare riguardo per il tessuto storico, è ammessa in ogni area, a prescindere dalla classe di intervento che le è propria, nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

**a) ~~Non sono ammesse autorimesse interrato o parzialmente interrato fatte salve le autorizzazioni e/o concessioni rilasciate prima della adozione definitiva del presente P.R.G.C.;~~**

*“Eccezion fatta per le autorizzazioni e/o concessioni rilasciate prima dell'adozione definitiva della presente variante n. 3 di P.R.G.C., la realizzazione delle autorimesse è consentita esclusivamente alla quota del piano campagna, secondo i disposti dell'art. 67, lettera f, secondo comma. Non è pertanto ammessa la realizzazione di parcheggi interrati, o parzialmente interrati, e neppure al di sopra del primo piano fuori terra, fatto salvo per le localizzazioni commerciali L2 eventualmente previste.”*

- b) Per gli edifici uni-bifamiliari o unifamiliari a schiera oltre ai locali di servizio posti al di sotto della sagoma dell'edificio potranno essere realizzate autorimesse aggiuntive esterne pari a “30” mq. . “S.U.L.” per ogni unita' abitativa.**
- c) Per gli edifici plurifamiliari potranno essere realizzate autorimesse in misura non superiore a “30” mq. . “S.U.L.” per ogni unità alloggio principale a destinazione residenziale.**

È ammessa la costruzione di autorimesse a confine purché nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile e fatta salva ogni diversa disposizione su arretramenti e fasce di rispetto previste dal presente P.R.G.

## **10.8. Art. 57 - Aree di parcheggio**

Fatta salva la distinta previsione dei parcheggi pubblici costituenti standard urbanistico a norma dell'art. 21 punto 1 lett. d della l.r. 56/77 e la relativa formazione in applicazione della disciplina attuativa degli interventi contenuta nelle presenti N.d.A., l'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:

A) - per uso residenziale per ogni 100 mc. di costruzione:

- |   |           |
|---|-----------|
| a1) interventi di restauro, di ristrutturazione, di risanamento | mq. 2,00  |
| a2) nuove costruzioni e completamenti                           | mq. 10,00 |

B) - per uso terziario:

b1) attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo	mq 1,00 x mq di area asservita
b2) attrezzature ricettive	mq. 0,5 x mq. di SUL
b3) uffici	mq. 0,5 x mq. di SUL
b4) commercio per metro quadrato di superficie di vendita	mq. 0,3 x mq. di SUL
b4.1) superficie di vendita superiore a mq. 1500	mq.1,0 x mq. di Sup. di vendita
b4.2) superfici di vendita inferiori	mq. 0,5 mq. Di Sup. di vendita
b5) per attività industriali artigianali o di deposito	mq. 0,2 x mq. di SUL

Le superfici di cui al precedente comma vanno reperite all'interno delle aree di pertinenza delle costruzioni o all'esterno delle recinzioni in aree in fregio alla viabilità.

**Nel caso di insediamenti commerciali le prescrizioni di cui al precedente punto B) dovranno essere verificate e adeguate in relazione alla normativa regionale di settore con particolare riferimento alla deliberazione di C.R. del 24/10/95 e s.m.i.**

**A seguito di tale verifica, verrà applicata la quantità superiore di spazi destinati a parcheggio.**

Per interventi ricadenti nel tessuto edilizio storico, o nelle aree di ristrutturazione, o nelle aree a capacità insediativa esaurita, ove l'avente titolo agli interventi non disponga delle aree con i requisiti anzidetti per la costituzione di parcheggi, le predette quantità, quali urbanizzazioni primarie, possono essere monetizzate, secondo modalità definite con deliberazione consiliare.

## 11. CAPO 11 - VINCOLI DI INTERVENTO

### 11.1. *“Art. 57 bis – Indirizzi e criteri di localizzazione delle attività commerciali”*

1. *“Con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009, il Comune di Airasca ha approvato il vigente dispositivo di “Definizione criteri di cui all’art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998”.”*
2. *“L’art. 29 della DCR 59-10831 prevede che l’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali avvenga approvando prima i criteri comunali di cui all’art. 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98 ed all’art. 4 comma 1 della L.R. n. 28/99, e poi approvando l’adeguamento del Piano Regolatore Generale secondo quanto disposto all’art. 6 del D. Lgs. 114/98.”*
3. *“La variante n. 3 al P.R.G.C. intende recepire gli indirizzi, i vincoli e le prescrizioni contenute nel dispositivo di “Definizione criteri di cui all’art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998”, in attuazione del D. Lgs. 114/98, cui si rimanda. Pertanto costituisce formale adeguamento del P.R.G.C. ai sensi dell’art. 29 comma 3 lettera b) della DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i.”*
4. *“Nell’ambito del territorio comunale si individuano, pertanto, le zone di insediamento commerciale, addensamenti e localizzazioni (Vedasi Tavole di P.R.G.C.), e le tipologie distributive con esse compatibili. La compatibilità costituisce una specificazione della destinazione d’uso “commercio al dettaglio” ed opera nel rispetto degli indici di edificabilità, degli standard e dei parametri stabiliti dal P.R.G.C., dalla delibera di definizione dei criteri, e nel rispetto della L.R. n. 56/77 e s.m.i.”*
5. *“La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è delineata nella Tabella 4 allegata all’art 17 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., come modificata ed adattata al contesto comunale nell’art. 13 dello strumento “Definizione criteri di cui all’art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998”, che individua per ciascun addensamento o localizzazione commerciale, la tipologia di strutture commerciali insediabili.”*
6. *“Nel quadro delle suddette azioni di coordinamento programmatico, la richiamata delibera di Definizione dei criteri per l’insediamento del commercio al dettaglio, ha individuato e definito l’assetto della rete distributiva di P.R.G.C. che poggia sui seguenti “luoghi del commercio”:*

**a. Addensamento Commerciale Storico Rilevante A.1, come perimetrato negli Elaborati n. 5, 6 e 8 del P.R.G.C.**

*E' un ambito commerciale di antica formazione, che si è sviluppato spontaneamente nel territorio comunale, per lo più lungo l'asse definito dall'attuale Via Roma, e ricadente in parte all'interno dell'impianto ottocentesco, in parte nelle aree più prossime.*

*Tale ambito comprende, ad oggi, attività di vicinato e medie strutture di vendita non alimentari, oltre ad un importante mercato settimanale.*

*L'intera area si presta bene alla formazione di un centro commerciale naturale, come definito all'art. 6 della DCR 563-13414/99 e s.m.i.*

*Le autorizzazioni commerciali delle attività di vendita al dettaglio sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. I permessi di costruire sono rilasciati separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare.*

*L'Amministrazione comunale si riserva di sottoporre a valutazione di impatto commerciale le comunicazioni di apertura, di trasferimento, di variazione della superficie di vendita, di modifica o aggiunta di settore merceologico degli esercizi di vicinato, inibendone eventualmente gli effetti, nell'Addensamento Storico Rilevante A.1*

**b. Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, come perimetrale nell'Elaborato n. 6 di P.R.G.C., comprendenti:**

*L.1.1 corrispondente alla zona normativa individuata dal P.R.G.C. con la sigla R3;*

*L.1.2 corrispondente alla zona normativa individuata dal P.R.G.C. con la sigla Ru45, nonché parte dell'area St17;*

*L.1.3 corrispondente a parte della zona normativa St11 di P.R.G.C.;*

*L.1.4 comprendente le aree St1, St18 e la quasi totalità dell'area St2 di P.R.G.C., inclusa parte della viabilità pubblica di separazione fra le stesse;*

*L.1.5 comprendente gran parte delle aree individuate con le sigle Pec3B e KI di P.R.G.C.*

*Come specificato nello strumento di Definizione dei criteri, approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata con D.C.C. n. 48 del 16.11.2009, ai sensi dell'art. 14 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., è possibile consentire il riconoscimento di eventuali ulteriori localizzazioni L.1 attraverso la definizione dei criteri identificativi in sede di richiesta autorizzatoria, nel rispetto delle*

*destinazioni consentite dal P.R.G.C., nonché dei parametri stabiliti dalla DCR di cui sopra.”*

7. *“All'esterno dell'addensamento e delle localizzazioni commerciali individuati al precedente comma 6, ai sensi dell'art. 24 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., potranno verificarsi nuove aperture, trasferimenti di sede, variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico limitatamente agli esercizi di vicinato (fino a 150 mq di superficie di vendita), purché venga verificata la compatibilità con la destinazione d'uso prevista dal P.R.G.C. vigente, nonché la necessaria dotazione di standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e la salvaguardia del territorio .*

*Nel caso delle medie e grandi strutture di vendita, le operazioni sopra descritte potranno avvenire solamente all'interno degli ambiti territoriali riconosciuti (o riconoscibili) quali Addensamenti o Localizzazioni Commerciali di cui all'art. 12 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., sempre in aree e/o edifici che il P.R.G.C. vigente destini al commercio al dettaglio già al momento della presentazione delle relative istanze di autorizzazione.*

*Per tutto quanto non specificato nella presente si rimanda al vigente dispositivo di “Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998” approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009.”*

8. *“Per le nuove aperture di esercizi commerciali, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico, si rimanda a quanto prescritto all'art. 12 del vigente dispositivo di “Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998”.”*

9. *“I permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto è previsto dalla L.R. 56/77, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali. Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall'art. 26 della L.R. 56/77.”*

10. *“Ai sensi dell'art. 6 della DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., nel caso di insediamento di un centro commerciale classico, l'edificio è soggetto al rilascio di un permesso di costruire unitario a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche ad un soggetto promotore, sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta Regionale, e nei tempi previsti dagli articoli 7 e 8 del D. Lgs. 114/1998 e dall'art. 29 della DCR 563-13414/99 e s.m.i.”*

## **11.2. Art. 58 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali**

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale ed in particolare alle strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 non possono essere autorizzate di norma opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e tra loro distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali.

## **11.3. Art. 59 - Vincolo ai sensi della L. 1089/1939 - Elenco degli edifici vincolati - Vincolo ai sensi della legge 1497/1939 ed edifici classificati tra i beni culturali del P.R.G.**

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 n. 1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

Edifici vincolati:

1) Chiesa Parrocchiale di S. Bartolomeo

2) Edificio denominato "il castello" in zona PdR 3 PdR 4 di P.R.G.C.

Il Comune al fine di tutelare il patrimonio edilizio di impianto storico compreso nelle aree extraurbane provvede con apposito studio al suo censimento ed all'analisi dei valori storico-artistici ed ambientali e delle caratteristiche tipologiche degli immobili. Attraverso detto censimento l'elenco sopraindicato potrà essere modificato, senza che ciò costituisca variante di P.R.G., escludendosi gli immobili privi di specificati valori storico-ambientali o irreversibilmente alterati.

La disciplina particolareggiata delle modalità di esecuzione degli interventi ammessi, con specifico riferimento per la conservazione degli immobili esistenti ed i criteri per il loro adeguamento alle odierne esigenze abitative e della produzione in applicazione degli ampliamenti ammessi al precedente art. 35, sarà specificata dal nuovo Regolamento edilizio o con atto separato integrativo delle presenti norme deliberato dal Consiglio Comunale.

#### **11.4. Art. 60 - Allineamento di quota**

Il piano di campagna delle costruzioni, a sistemazione del terreno avvenuta, deve di norma essere a quota uguale o superiore al piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali, o ad essi raccordato con piani e pendenze non superiori al 15%.

La superficie di calpestio del piano terreno degli edifici non potrà essere in genere a quota inferiore a quella del piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali, con la sola eccezione per l'eventuale piano a pilotis e per locali non abitabili.

Vincoli di allineamento di quota possono altresì essere fissati in sede di rilascio della concessione.

#### **11.5. Art. 61 - Aree e fasce di rispetto**

Il P.R.G. indica le fasce di rispetto alle opere, infrastrutture ed impianti con la seguente precisazione:

- a) - fasce di rispetto permanenti
- b) - fasce di rispetto condizionate

Nelle fasce di rispetto non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Le fasce di rispetto di cui alla lett. a) costituiscono vincolo definito temporaneo al suolo, fino alla esecuzione e/o permanenza delle opere interessate. Ad esecuzione e/o a trasferimento avvenuto le fasce di rispetto seguono, nella stessa profondità, l'opera od infrastruttura realizzata e/o trasferita.

- a) Fasce di rispetto permanenti

##### *11.5.1. a1) - Fasce di rispetto permanenti alla viabilità.*

Il P.R.G. prescrive in cartografia le fasce di rispetto e di arretramento dal confine stradale:

1. nelle aree residenziali ove la trasformazione del suolo è ammessa con procedura diretta (aree da completare o da ristrutturare)
2. nelle aree produttive limitatamente alla viabilità di grande comunicazione, intercomunale e locale.

Nelle aree di nuovo impianto e di ristrutturazione o riordino urbanistico, residenziale e produttivo, detti arretramenti sono fissati dal S.U.E.

Invece nel caso di ricostruzione di edifici compresi in aree Sature la nuova costruzione dovrà avere un arretramento dal confine stradale di norma non inferiore a mt. 5, fatte salve particolari prescrizioni fissate dal Comune negli atti autorizzativi per l'allineamento dei fabbricati e delle recinzioni ed in relazione alle rettifiche stradali stabilite con appositi progetti. Tale disposizione vale altresì, fatto salvo quanto più avanti disposto, per le aree destinate ad usi insediativi ove il P.R.G. non precisa le fasce di rispetto con vincolo topografico definito.

Nelle aree produttive esistenti e confermate e di completamento gli arretramenti dai confini stradali sono assimilati a quanto previsto dal D.legislativo 16/9/96 n° 610 e s.m.i. (Nuovo codice della strada).

Il P.R.G. individua in cartografia le fasce di rispetto delle autostrade e relativi accessi sia all'interno che all'esterno delle zone insediative.

Nel primo caso, a norma dell'art. 9 della legge 729/61 e circ. MIN. LL.PP. 5980/70, gli arretramenti delle costruzioni dal limite di occupazione dell'autostrada non potrà essere, fatta salva una maggior distanza stabilita in cartografia, inferiore a:

- mt. 25 per le aree già edificate
- mt. 30 per le aree edificabili.

Nel secondo caso si applicano le disposizioni di cui al D.legislativo 16/9/96 n° 610 e s.m.i. (Nuovo codice della strada).

Nelle fasce di rispetto stradale ed autostradale come sopra definite sono ammissibili, previa concessione dell'ANAS o della società concessionaria o dell'ente competente, esclusivamente le opere di cui al punto 7 della circ. 5980/70 sopracitata.

Ove il P.R.G.C. non delimita nel territorio extraurbano le fasce di rispetto alla viabilità si applicano, in relazione ai casi ad esso disciplinati, i disposti di cui al D. legislativo 16/9/96 n. 610 e s.m.i. (Nuovo codice della strada).

Nelle aree riservate ad attività agricola negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dal confine stradale, ove non topograficamente definiti dal P.R.G.:

- per le strade pedonali e veicolari, vicinali e private arretramenti di mt.3;
- per le strade veicolari di qualunque tipo, escluse quelle di

cui al punto precedente di sezione inferiore o uguale a mt. 6, arretramento di mt. 10;

- per le strade di qualunque tipo diverse dalle precedenti, arretramenti di mt. 20.

Fatte salve diverse sistemazioni previste dal P.R.G. le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

È ammessa in dette aree l'esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento dal confine delle strade veicolari e dai percorsi pedonali e ciclabili non inferiore a mt. 0,75, con impegno sottoscritto dal concessionario a non richiedere maggiori indennizzi, derivanti dalle opere eseguite, in caso di acquisizione pubblica dell'area delimitata dalla fascia di rispetto.

A norma dell'art. 27, 12° comma della l.r. 56/77 sugli edifici rurali ad uso residenziali ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità, sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto subordinatamente all'esecuzione delle opere stradali nella misura prevista dal precedente art. 18.

#### *11.5.2. a2) - Fasce di rispetto permanenti agli impianti cimiteriali.*

Il P.R.G. delimita l'area di rispetto all'impianto cimiteriale. con riferimento all'art. 27 della l.r. 56/77, tenendo conto dell'assetto dell'abitato e degli edifici esistenti laddove questi non consentano, a norma del 5° comma del med. articolo la definizione della fascia nell'ampiezza da esso prestabilita. Fatta salva la riduzione dell'ampiezza di detta fascia, per le parti già compromesse come indicato nelle tavole di P.R.G.C., le eventuali riduzioni della fascia dovranno essere subordinate all'approvazione regionale secondo quanto stabilito nella circolare Regionale 16/URE. Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nell'area di rispetto cimiteriale sono consentiti, unicamente interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione. Modesti manufatti utilizzati per la vendita di fiori ed articoli funerari quali: piccole iscrizioni ed accessori per l'addobbo e l'arredo delle tombe costituiscono elementi funzionali di servizio del cimitero, costitutivi dell'impianto medesimo.

#### *11.5.3. a3) Fasce di rispetto permanenti - alle attrezzature ferroviarie.*

Le aree di demanio delle F.S. o degli enti gestori delle Ferrovie possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture relative al trasporto su ferro.

Si richiamano i disposti del D.P.R. 11/7/80 n. 753 in merito alle opere ammesse lungo i tracciati delle linee ferroviarie esistenti ed in progetto e alla utilizzazione delle fasce di rispetto, ed in particolare, gli articoli 49 e 50 (opere edilizie ammesse), l'art. 52 (recinzioni e simili), art. 53 (canali e fossi), art. 54 (fornaci, fucine, fonderie), art. 55 (boschi), art. 56 e 57 (depositi), art. 58 (infrastrutture), art. 59 (scavi); le riduzioni delle distanze prescritte sono ammissibili solo a norma dell'art. 60 del predetto D.P.R. e con le procedure ivi definite.

**Nelle aree destinate a sedime ferroviario sono ammesse attività di carico e scarico merci trasportate tramite linea ferroviaria solo ed esclusivamente mediante piazzole ed impianti oggetto di concessione in sanatoria di cui alla legge 47/85 e s.m.i. esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C.**

**Sono comunque vietate attività concernenti merci classificate pericolose o nocive dalla normativa vigente in materia.**

*“Sulla base delle indicazioni programmatiche di livello territoriale concernenti il riuso della linea ferroviaria Airasca – Saluzzo, viene fissata la fascia di rispetto ferroviario su entrambi i lati della medesima linea, nel modo seguente:*

- *negli ambiti urbani già edificati, ovvero oggetto di trasformazione da parte del P.R.G.C., m. 10;*
- *negli ambiti extraurbani, in aree agricole o non edificabili dal presente P.R.G.C., m. 30.*

*11.5.4. a4) - Fasce di rispetto permanenti fasce di rispetto dai corsi d'acqua*

**a4) - fasce di rispetto dai corsi d'acqua.**

**Il P.R.G.C. delimita le fasce di rispetto dai corsi d'acqua ed ove non cartograficamente definito dal P.R.G.C. sono determinate nel modo seguente:**

- **mt.6 di rispetto per i rii ,canali, bealere posti all'interno dell'ambito urbano sufficientemente dotati di arginature;**
- **mt.6 di rispetto per canali irrigui, fossi irrigui posti all'esterno dell'ambito urbano che non presentano particolari problematiche di portata e siano utilizzati al solo scopo agricolo;**
- **mt.12,50 di rispetto per i rii, canali, bealere posti all'esterno dell'ambito urbano che non presentano particolari problematiche e siano utilizzati al solo scopo agricolo;**

- **mt. 25 di rispetto per i rii, canali, bealere posti all'esterno dell'ambito urbano in tutti i casi non contemplati in precedenza;**

**Le fasce di rispetto individuate cartograficamente dal P.R.G.C. si applicano ai canali, rii, corsi d'acqua, bealere e similari indipendentemente dalla loro natura patrimoniale pubblica o privata.**

**Tale prescrizione inderogabile si rende necessaria per la salvaguardia idro-geologica dell'intero reticolo idraulico comunale e per la tutela eco-ambientale delle acque.**

**In ogni caso i manufatti e opere realizzati in c.a. nei corsi d'acqua come sopra definiti sono consentiti esclusivamente nelle zone industriali e residenziali del P.R.G.C. con le seguenti precisazioni:**

- **Il manufatto realizzato in c.a. non deve superare la quota di campagna ;**
- **Devono essere richieste le necessarie autorizzazioni agli enti preposti**
- **I manufatti devono essere realizzati sul confine originario della proprietà documentata su base catastale;**
- **Ogni riduzione o alterazione dell'alveo deve essere giustificata sulla base di una apposita verifica idraulica della portata in modo che non sia pregiudicata la funzionalità generale del corso d'acqua.**
- **Nelle altre zone di P.R.G.C. sono consentite opere in c.a. limitatamente a manufatti strettamente necessari per l'accesso e la coltivazione dei fondi(ponti, paratoie, etc. )**

**Gli sbarramenti dei fossi, canali irrigui, bealere, etc. Non possono subire modificazioni e/o trasformazioni senza la preventiva autorizzazione comunale.**

- *“Si richiamano espressamente le prescrizioni dell'ultimo comma del successivo art. 67”.*

#### *11.5.5. a5) Fasce di rispetto permanenti da elettrodotto.*

In riferimento alla disposizioni di cui al D.P.C.M. DEL 23.4.1992 concernenti il disadattamento ed i limiti da esposizione da campo magnetico dovranno essere rispettate e applicate le seguente distanze dai tralicci di alta tensione:

linee a 132 Kvolt: 10 m

linee a 220 Kvolt: 18m

linee a 380 Kvolt: 28m

In ordine all'applicazione di dette distanze si fa comunque riferimento alle medesime disposizioni di cui al D.P.C.M. del 23.04.92 e s.m.i.

11.5.6. b) Fasce ed aree di rispetto condizionate.

Sono stabilite le seguenti aree di rispetto:

b1) dall'area contenente i pozzi di captazione dell'acquedotto, con un raggio di mt. 200 in ottemperanza a quanto disposto dal D.P.R. 236/88 che si intende integralmente richiamato

b2) dal perimetro delle cave esistenti non disciplinate dal P.R.G.C. con una distanza di ml. 50

b3) Dai depositi di carburante ed olii minerali infiammabili, con le misure stabilite all'art. 2 del D.P.R. 2.10.76 (40 m per edifici residenziali con volumetria superiore a 3000 mc., 60 m per edifici che comportano affluenza di pubblico)

b4) dal perimetro delle aree interessate da discariche individuate secondo i contenuti di cui alla L.R. 59/95 e D. 441/87 in ml.100.

b5) Ai sensi e per gli effetti dell'art.27 punto 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. viene istituita una fascia di rispetto di m.150 dall'impianto comunale di depurazione dei reflui .

Tale fascia di rispetto è collocata in coincidenza con il perimetro della fascia di rispetto cimiteriale.

La fascia di rispetto del depuratore non elude comunque le normali attività cimiteriali in quanto preesistenti.

Agli elettrodotti si applicano gli arretramenti fissati nelle norme di legge e di regolamento vigenti.

## **11.6. Art. 62 - Attività di cava**

Tenuto conto del rilevante ricorso ad estrazioni di inerti eseguite e/o autorizzate nel passato e dell'esaurimento dei relativi piani, è ammessa l'apertura di nuove cave esclusivamente in assoggettata ad apposita convenzione con il comune per l'uso la disciplina e le modalità di utilizzo, oltre alle prescrizioni normative specifiche di settore tali attività consentite solamente nelle aree agricole produttive dovranno essere supportate all'atto della richiesta da un'idonea documentazione geologico geotecnica che documenti la composizione e natura del sito con le successive indicazioni di ripristino della stessa.

Per le attività in corso ed in via di esaurimento non è previsto il rinnovo né l'estensione delle aree di cava.

Per quanto riguarda i recuperi ambientali della zona di cava non più attiva, fatte salve le prescrizioni di carattere convenzionale nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 69/'78 e s.m.i. si prescrive quanto segue:

Il recupero ambientale dovrà essere realizzato da parte dei concessionari entro cinque anni dalla data di approvazione della presente variante di P.R.G.C.

In caso di diniego l'amministrazione Comunale avvisati i concessionari di tale scadenza e chiesti i chiarimenti di rito in ordine alla mancata attuazione degli impegni assunti potrà procedere alla realizzazione diretta delle opere.

In tal caso i costi di realizzazione e tutte le spese accessorie saranno addebitate ai concessionari.

## **TITOLO V NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **12. CAPO 12 - NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **12.1. Art. 63 - Norme specifiche per particolari aree**

A norma dell'art. 18 della legge 10/77 rimangono salve le concessioni ed i piani convenzionati già autorizzati e le relative convenzioni.

#### **12.2. Art. 64 - Deroghe**

A norma dell'art. 16 della l. 765/67 e successive modificazioni ed in relazione a quanto precisato nella circolare esplicativa Min. LL.PP. 3210/967 punto 12 sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini cigli alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati previa acquisizione di nulla osta regionale con l'osservanza dell'articolo 3 della legge 21 Dicembre 1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Comune previa deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **12.3. Art. 65 - Norme in contrasto**

Ogni norma disposta dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controversa interpretazione è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G., fatti salvi i disposti delle leggi statali e regionali in vigore in materia di salvaguardia.

#### **12.4. Art. 66 - Aree dotate delle opere di urbanizzazione**

Ai fini dell'applicazione dell'art. 85 penultimo comma della L.R. 56/77 sono definite o assimilate ad aree di completamento di cui alla lettera f) dell'art. 13 della medesima legge in quanto dotate delle opere di urbanizzazione primaria funzionalmente collegate alla rete comunale secondo la definizione dell'art. 91 quinquies 1° comma lett. b), le seguenti aree:

Per le funzioni residenziali urbane: R, Ztr, Ru, Sa, St

Per le funzioni produttive terziarie: Pe, Pt, Pc.

Sono altresì individuate per le funzioni residenziali urbane le seguenti aree:

Ca1

Ca3

Ca4

Ca5

Ca6

Ca7

Ca10

Ca11

Pec3

Pec4

Pec5

Pec7

Pec8

Pec6

Pec11

Peep2

#### **12.5. Art. 67 Particolari prescrizioni di carattere costruttivo.**

In osservanza alle analisi geologico tecniche effettuate sul territorio sono altresì applicate, in tutti i casi di nuova edificazione le seguenti prescrizioni relative all'intervento:

- accertare la situazione geologico - stratigrafica in maniera dettagliata, tramite l'esecuzione di una campagna geognostica che interessi una profondità compatibile con la tipologia dell'opera in progetto (di almeno 10 m dal p.c.);
- verificare la profondità della superficie piezometrica in un intorno significativo, la massima escursione di falda su base annuale, in particolare per costruzione di seminterrati, in modo da valutare anche l'influenza dell'acqua sulle proprietà geotecniche dei terreni superficiali, già peraltro scadenti;

- tenere conto in fase esecutiva della presenza della falda idrica a debole profondità dal p.c. (nell'ordine del metro) e della notevole capacità di ritenzione idrica superficiale dell'orizzonte litologico più superficiale;
- provvedere al progetto e all'esecuzione di opere di protezione delle fondazioni e degli eventuali seminterrati dalla risalita della falda idrica, che può avvenire, nei periodi più secchi, anche solo per capillarità;
- provvedere in fase esecutiva al dimensionamento di opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane in modo da ridurre al minimo l'infiltrazione efficace e principalmente l'imbibizione dell'orizzonte litologico superficiale a prevalente frazione coesiva.

**Gli interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti e quelli di nuova costruzione disciplinati dalle presenti norme sono condizionati alle verifiche di stabilità onde non dar luogo ad interferenze con le strutture limitrofe o comunque in condizioni non peggiorative dello stato di fatto, sia a carico dei manufatti confinanti sia a carico delle eventuali strutture esistenti.**

**Risulta necessario, sulla base della relazione geologica allegata al P.R.G.C., depositare un'idonea perizia tecnica che tenga in considerazione i seguenti argomenti:**

- a) **Verifica della stabilità degli eventuali scavi da eseguirsi**
- b) **Dimensionamento di eventuali nuove fondazioni compatibili con quelle esistenti o migliorative delle stesse;**
- c) **Valutazione dei possibili cedimenti a breve e lungo termine tali da non indurre modificazioni sullo strato strutturale dei manufatti esistenti:**
- d) **Eventuali modificazioni delle attività produttive eventualmente insistenti su tali aree, correlate dalla presenza di macchinari, linee di produzione, attrezzature di movimentazione etc., dovranno essere preliminarmente verificate in modo che i carichi statici e dinamici, ciclici indotti dalle nuove attrezzature non modifichino lo stato dei luoghi o le tensioni sopportati da terreni e strutture;**
- e) **L'eventuale realizzazione di superfici impermeabilizzate dovrà essere accompagnata dal dimensionamento delle opere di allontanamento delle acque meteoriche, considerando l'assoluta non idoneità alla realizzazione di scarichi perdenti nell'immediato sottosuolo.**
- f) **In tutte le aree residenziali non sono consentiti locali interrati ed in ogni caso la relazione geologica di cui sopra dovrà prevedere le caratteristiche costruttive rispetto alla risalita delle falde acquifere.**

**Negli interventi di nuova costruzione, in altre parole nella costruzione e/o ricostruzione di parte degli edifici esistenti, negli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora il piano di campagna sia posto ad una *“quota inferiore o coincidente con quella del piano stradale, il piano di***

*spiccato dell'edificio dovrà essere impostato a quota + 20 cm rispetto al piano stradale di riferimento dell'intervento".*

*"In tutti i casi" sarà obbligatoria la presentazione di una tavola di particolari costruttivi che richiami le prescrizioni della relazione geotecnica ed evidenzi le soluzioni tecniche adottate in merito alle problematiche concernenti: l'umidità da risalita, salvaguardia igrometrica delle fondazioni etc.*

*Detti elaborati dovranno essere controfirmati anche dal geologo incaricato per le relazioni di competenza.*

***"Nei casi in cui la livelletta stradale o l'andamento orografico di terreni non consentano un chiaro ed inequivocabile riferimento alla quota  $\pm 0.00$ , tale determinazione sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale mediante apposito verbale ovvero in sede di C.I.E."***

- g) *Tutti gli interventi di nuova costruzione, di completamento, di nuovo impianto dovranno essere supportati da una specifica indagine geologico stratigrafica sulla base delle indicazioni contenute nell'elaborato 2.6 contenente le indicazioni sulla vocazione urbanistica del territorio comunale che si intendono qui richiamate in forma prescrittiva. "In ogni caso la Carta di Sintesi e gli altri allegati geologici-tecnici costituiscono prioritario riferimento sia per la corretta attuazione delle scelte insediative del piano, sia per l'eventuale previsione di nuovi insediamenti nell'ambito di varianti parziali di competenza comunale".*
- h) *"In relazione alle criticità idrogeologiche presenti nella zona orientale del territorio comunale (interessata da consistenti insediamenti produttivi esistenti ed in progetto) non ancora verificate da adeguate indagini idrauliche ed idrogeologiche sui corsi d'acqua minori, ogni intervento di consistente ampliamento o di completamento edilizio ammesso dal piano dovrà essere preceduto dalla predisposizione di studio idraulico sulla dinamica dei corsi d'acqua presenti, adeguatamente esteso da garantire la sicurezza degli interventi in progetto ed il corretto assetto idrogeologico locale; alle risultanze di tali studi dovrà essere subordinata l'attuazione e la realizzazione tecnica dei singoli interventi edilizi ed infrastrutturali".*

***"Tutti gli edifici di nuova costruzione autorizzati dopo la data di approvazione della variante parziale n° 1 di P.R.G.C. dovranno essere dotati di idonee vasche di prima pioggia dimensionate al locale bacino imbrifero con limite di scavo ed ammissibilità in relazione alla puntuale profondità della falda freatica. I calcoli di dimensionamento dovranno essere debitamente riportati negli elaborati allegati all'atto autorizzativi alla nuova costruzione".***