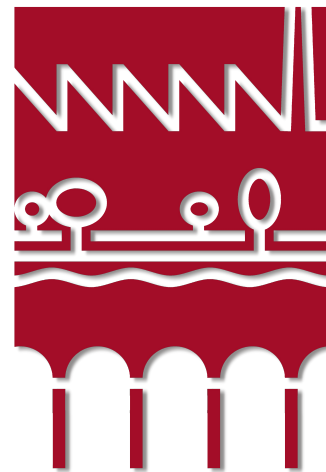


REGIONE PIEMONTE  
CITTA' METROPOLITANA  
DI TORINO



CITTA' DI RIVAROLO C.SE

# PRGC RIVAROLO CANAVESE



## VARIANTE GENERALE

APPROVATA CON D.C.C. N° 5 DEL 27/05/2020

## MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE

ai sensi dell'art. 17, comma 12 della LR 56/77

APPROVATA CON D.C.C. N° 10 DEL 19/04/2024

# E

# NORME DI ATTUAZIONE



**Arch. Gian Carlo Paglia**  
**Arch. Maria Luisa Paglia**  
**Arch. Valeria Santoro**

**STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA**  
*pianificazione e consulenza urbanistica*

via per Cuceglio 5 - AGLIÈ / via Gropello 4 - TORINO  
t. 0124.330136 - studio@architettipaglia.it  
www.architettipaglia.it

con

**Arch. Anna Maria Donetti**  
**Geom. Luca Frasca**  
**Arch. Pian. Samantha Machetto**

### GEOLOGIA

**Dott. Geol. Maurizio Canepa**  
**Dott. Geol. Fabrizio Vigna**

Via Gallo Pecca, 24  
10086 - RIVAROLO CANAVESE (TO)

### IDRAULICA

**STUDIO ASSOCIATO ENVHYDRO**  
**Ing. Roberto Sesenna**

Via C.I. Giulio, 9  
10086 - RIVAROLO CANAVESE (TO)

### ACUSTICA



**Risorse e Ambiente s.r.l.**  
via del Sebino 12 - 25126 Brescia  
tel. & fax 030.2906550  
info@risorseambiente.it

**IL PROGETTISTA**  
**Arch. Gian Carlo Paglia**

**IL SINDACO**  
**Dott. Alberto Rostagno**

**L'ASSESSORE**  
**ALL'URBANISTICA**  
**Arch. Francesco Diemoz**

**IL SEGRETARIO**  
**Dott. Aldo Maggio**

**IL RESPONSABILE**  
**DEL PROCEDIMENTO**  
**Arch. Linda Palese**



CITTÀ DI  
**RIVAROLO CANAVESE**  
VARIANTE GENERALE AL  
**PRGC**



**NORME DI  
ATTUAZIONE**

**STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA**  
PIANIFICAZIONE E CONSULENZA URBANISTICA  
**Arch. Gian Carlo Paglia - Arch. Maria Luisa Paglia - Arch. Valeria Santoro**



**[www.architettipaglia.it](http://www.architettipaglia.it)**

via Per Cuceglia 5, 10011 Agliè (TO)

☎ 0124/330136    ✉ [studio@architettipaglia.it](mailto:studio@architettipaglia.it)    ✉ [studiopaglia@pec.it](mailto:studiopaglia@pec.it)

MARZO 2020

# INDICE





<b>PARTE PRIMA   NORME PER L'INTERO TERRITORIO</b>	<b>7</b>
<b>SEZIONE I   NORME GENERALI</b>	<b>7</b>
<b>TITOLO I Finalità e contenuti</b>	<b>7</b>
▶ Art.1 Natura e finalità del PRG	9
▶ Art.2 Elaborati del PRG	11
▶ Art.3 Carattere e valenza delle disposizioni del PRG	13
<b>TITOLO II Definizioni</b>	<b>15</b>
▶ Art.4 Destinazioni d'uso	17
▶ Art.5 Parametri edilizi e urbanistici	22
▶ Art.6 Interventi edilizi	25
<b>TITOLO III Attuazione del PRG</b>	<b>29</b>
▶ Art.7 Modalità di intervento attuativo	31
▶ Art.8 Strumenti urbanistici esecutivi	32
▶ Art.9 Permesso di costruire convenzionato	34
▶ Art.10 Modalità abilitative non convenzionate	35
▶ Art.11 Attuazione della capacità edificatoria	36
▶ Art.12 Dotazione di aree pubbliche	38
<b>TITOLO IV Disciplina dell'attività edilizia</b>	<b>41</b>
▶ Art.13 Requisiti basilari di insediabilità	43
▶ Art.14 Contributi di costruzione: corresponsione e scomputo	45
▶ Art.15 Qualità del paesaggio urbano e rurale	46
▶ Art.16 Parcheggi privati	47
▶ Art.17 Distanze tra i fabbricati	48
▶ Art.18 Distanze dai confini	50
<b>TITOLO V Costruzioni accessorie e usi del suolo non edificatori</b>	<b>53</b>
▶ Art.19 Definizione delle strutture accessorie	55
▶ Art.20 Fabbricati interrati	56
▶ Art.21 Bassi fabbricati	57
▶ Art.22 Tettoie a servizio di edifici residenziali	58
▶ Art.23 Tettoie a servizio di attività produttive	59
▶ Art.24 Interventi pertinenziali	60
▶ Art.25 Depositi all'aperto	62
<b>SEZIONE II   VINCOLI RICOGNITIVI</b>	<b>63</b>
<b>TITOLO I Generalità</b>	<b>63</b>
▶ Art.26 Natura dei vincoli ricognitivi	65
<b>TITOLO II Vincoli ambientali</b>	<b>67</b>
▶ Art.27 Fascia di rispetto dai corsi d'acqua	69
▶ Art.28 Aree spondali vincolate (DLGS 42/2004, art.142, c.1, lett.c)	70
▶ Art.29 Territori coperti da boschi (DLGS 42/2004, art.142, c.1, lett.g)	71
▶ Art.30 Vincolo paesaggistico del Parco Malgrà (DLGS 42/2004, art. 136)	72
▶ Art.31 Beni architettonici vincolati (DLGS 42/2004, Parte II)	75
▶ Art.32 Tutela dei beni culturali e paesaggistici (LR 56/1977, art.24)	77
▶ Art.33 Prescrizioni sovraordinate da PPR	78
<b>TITOLO III Vincoli infrastrutturali e sanitari</b>	<b>79</b>
▶ Art.34 Fascia di rispetto dalle strade	81
▶ Art.35 Fascia di rispetto dalla ferrovia	83
▶ Art.36 Fascia di rispetto dei metanodotti	84
▶ Art.37 Fascia di rispetto dagli elettrodotti	85
▶ Art.38 Fascia di rispetto cimiteriale	86
▶ Art.39 Zone di rispetto dagli impianti di captazione idrica	87

▶ Art.40	Fascia di rispetto dalle strutture zootecniche	88
▶ Art.41	Vincolo aeroportuale (Codice della navigazione, artt.707 e segg.)	89
<b>SEZIONE III   SICUREZZA IDRAULICA E GEOMORFOLOGICA</b>		<b>91</b>
▶ Art.42	Prescrittività degli elaborati geologici del PRG	93
▶ Art.43	Carico Antropico	94
▶ Art.44	Classe I di pericolosità geomorfologica	97
▶ Art.45	Classe II di pericolosità geomorfologica	98
▶ Art.46	Sottoclasse IIIa di pericolosità geomorfologica	100
▶ Art.47	Sottoclasse IIIb di pericolosità geomorfologica	102
▶ Art.48	Prescrizioni idraulico-geologiche di carattere generale	104
▶ Art.49	Cronoprogramma degli interventi per la mitigazione del rischio	106
<b>SEZIONE IV   TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE</b>		<b>109</b>
<b>TITOLO I   Sostenibilità e mitigazione degli interventi edilizi</b>		<b>109</b>
▶ Art.50	Invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche	111
▶ Art.51	Risparmio idrico	112
▶ Art.52	Efficienza energetica	113
▶ Art.53	Contenimento dell'inquinamento luminoso	114
▶ Art.54	Contenimento dell'inquinamento acustico	115
▶ Art.55	Misure di razionalizzazione della raccolta dei RSU	116
▶ Art.56	Gestione del rischio di incidente industriale	118
<b>TITOLO II   Tutela e consolidamento della rete ecologica</b>		<b>121</b>
▶ Art.57	Struttura e finalità della Rete Ecologica Locale	123
▶ Art.58	Corridoio ecologico del torrente Orco	125
▶ Art.59	Consolidamento, ricostruzione e potenziamento della REL	129
<b>TITOLO III   Tutela e consolidamento del verde urbano</b>		<b>133</b>
▶ Art.60	Filari e viali alberati	135
▶ Art.61	Fasce vegetali di mitigazione, riqualificazione e arredo	136
<b>TITOLO IV   Monitoraggio della sostenibilità ambientale del PRG</b>		<b>139</b>
▶ Art.62	Responsabilità, ruoli e risorse	141
▶ Art.63	Definizione del "quadro zero"	142
▶ Art.64	Modalità di attuazione del monitoraggio e tempistiche	143
<b>SEZIONE V   COMMERCIO E PUBBLICI ESERCIZI</b>		<b>145</b>
<b>TITOLO I   Commercio al dettaglio in sede fissa</b>		<b>145</b>
▶ Art.65	Riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati	147
▶ Art.66	Zone di insediamento commerciale	148
▶ Art.67	Compatibilità territoriale dello sviluppo	149
▶ Art.68	Attuazione della destinazione d'uso commerciale	150
▶ Art.69	Abilitazione di attività commerciali	151
▶ Art.70	Fabbisogno di parcheggi e standard a servizi	152
▶ Art.71	Misure di tutela dei beni culturali e ambientali	154
▶ Art.72	Verifiche di impatto sulla viabilità	155
▶ Art.73	Verifiche di compatibilità ambientale	156
▶ Art.74	Condizioni specifiche per l'insediamento di attività commerciali	157
<b>TITOLO II   Attività di somministrazione di alimenti e bevande</b>		<b>159</b>
▶ Art.75	Riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati	161
▶ Art.76	Superficie di somministrazione	162
▶ Art.77	Zone di insediamento dei pubblici esercizi	163
▶ Art.78	Compatibilità urbanistica	164
▶ Art.79	Fabbisogno di posti a parcheggio	165
▶ Art.80	Verifiche di impatto sulla viabilità	167
▶ Art.81	Regolamentazione degli aspetti ambientali, paesaggistici e progettuali	168
▶ Art.82	Norme specifiche per i "dehors"	169

<b>PARTE SECONDA   NORME SPECIFICHE DI AREA</b>		<b>171</b>
<b>SEZIONE I   SISTEMA DEI TESSUTI INSEDIATIVI ESISTENTI E PREVISTI</b>		<b>171</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>Ambiti insediativi a dominante residenziale</b>	<b>171</b>
▶ Art.83	Insediamiento centrale storico	CS 173
▶ Art.84	Centri storici minori	CM 182
▶ Art.85	Nuclei di antica formazione in ambito urbano	NU 189
▶ Art.86	Nuclei di antica formazione in ambito agricolo	NA 193
▶ Art.87	Aree residenziali attuate con SUE	RP 198
▶ Art.88	Aree residenziali consolidate e di riordino	RR 201
▶ Art.89	Aree residenziali di completamento urbanistico	RC 206
▶ Art.90	Aree residenziali di trasformazione	RT 214
▶ Art.91	Insediamienti residenziali in ambito agricolo	RA 220
▶ Art.92	Attività agricole in ambito urbano	AU 223
<b>TITOLO II</b>	<b>Aree specializzate per attività economiche</b>	<b>229</b>
▶ Art.93	Aree terziarie e artigianali di riordino	TR 231
▶ Art.94	Aree produttive di riordino	PR 238
▶ Art.95	Aree per nuove attività economiche	PN 245
▶ Art.96	Aree per stoccaggio e lavorazione di inerti	LI 250
<b>TITOLO III</b>	<b>Ambiti di riconfigurazione urbana</b>	<b>253</b>
▶ Art.97	Via della Lumaca nord	RU1 255
▶ Art.98	Via della Lumaca sud	RU2 258
▶ Art.99	SALP – VIGEL	RU3 261
▶ Art.100	Pasquaro	RU4 264
<b>SEZIONE II   SISTEMA DEI SUOLI LIBERI E DEI TERRITORI EXTRAURBANI</b>		<b>267</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>Verde di connotazione dello spazio urbano</b>	<b>267</b>
▶ Art.101	Aree a verde privato	VP 269
▶ Art.102	Verde di porta urbana	VA 272
▶ Art.103	Verde attrezzato di qualificazione paesaggistica	VQ 277
▶ Art.104	Aree agricole periurbane	AP 279
<b>TITOLO II</b>	<b>Territorio e insediamenti extraurbani</b>	<b>281</b>
▶ Art.105	Aree agricole normali	AN 283
▶ Art.106	Aree di pertinenza fluviale	AF 289
▶ Art.107	Boschi di progetto	BP 292
▶ Art.108	Aree agricole speciali	AS 294
▶ Art.109	Edifici e insediamenti in territorio agricolo	AE 297
▶ Art.110	Impianti produttivi in ambito rurale	PA 299
▶ Art.111	Impianto per attività sportive motoristiche fuoristrada	MX 305
<b>SEZIONE III   SISTEMA DEI SERVIZI SOCIALI E DELLE INFRASTRUTTURE</b>		<b>309</b>
▶ Art.112	Aree a parco, per il gioco e lo sport	SV 311
▶ Art.113	Aree per attrezzature scolastiche	SS 315
▶ Art.114	Aree per attrezzature di interesse comune	SC 318
▶ Art.115	Aree per servizi privati	SP 322
▶ Art.116	Aree a servizio delle attività economiche	SE 325
▶ Art.117	Infrastrutture cimiteriali	IC 328
▶ Art.118	Attrezzature tecnologiche	AT 331
▶ Art.119	Infrastrutture stradali	334
▶ Art.120	Parcheggi	PK 337
▶ Art.121	Distributori di carburante	DC 340
▶ Art.122	Infrastrutture ferroviarie	IF 343

<b>PARTE TERZA   NORME FINALI E TRANSITORIE</b>		<b>345</b>
▶ Art.123	Deroghe	347
▶ Art.124	Decadenza dei vincoli espropriativi	348
▶ Art.125	Norme in contrasto	349
▶ Art.126	Regolamenti applicativi del PRGC	350
▶ Art.127	Coordinamento con il Piano di Protezione Civile	351
<b>ALLEGATI</b>		<b>353</b>
■ Allegato A	Specie arboree e arbustive: tipologia di impiego e schemi di impianto	355
■ Allegato B	Viabilità in progetto: caratteristiche funzionali e sezioni di carreggiata	361
■ Allegato C	Parcheggi in progetto: caratteristiche funzionali e dimensionali	365
■ Appendice	Glossario: acronimi e abbreviazioni	369

#### LEGENDA DEI SIMBOLI

-  rimandi interni al documento.
-  rimandi a altri elaborati di Piano.
-  rimandi a legislazione, siti istituzionali, banche dati e documenti sul web.
-  indicativi numerici riferiti a prescrizioni attuative particolari; trovano corrispettivo sulla cartografia di PRGC, con riferimento agli articoli delle presenti norme che regolamentano le zone urbanistiche entro cui ricadono edifici e/o ambiti territoriali oggetto di prescrizione.

#### nota:

Nel testo normativo sono evidenziate in **neretto** le parole che richiamano l'argomento trattato. Tale grafia è funzionale ad una più agevole consultazione dell'articolato normativo e alla ricerca degli argomenti, ma non attribuisce alcuna particolare rilevanza normativa alle parole evidenziate.



**PARTE PRIMA**  
**NORME PER L'INTERO TERRITORIO**



**SEZIONE I**  
**NORME**  
**GENERALI**


---

**TITOLO I**  
**FINALITÀ E CONTENUTI**






**art. 1****NATURA E FINALITÀ DEL PRG****1**

Il presente **Piano Regolatore Generale** è strumento di pianificazione per l'organizzazione e la disciplina d'uso del territorio comunale e costituisce variante generale del previgente Piano, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 (LR 56/1977) . Pertanto, nel seguito delle presenti norme, con la denominazione "PRG" si intende la presente variante generale, mentre il Piano Regolatore "previgente" è sempre indicato come tale.

**2**

Il PRG persegue gli obiettivi di cui all'articolo 11 della LR 56/1977  e le seguenti ulteriori specifiche finalità:

- a) **riqualificare i nuclei storici del capoluogo e delle frazioni**, con particolare attenzione ai valori dell'impianto storico e dei caratteri tipologici documentari, soprattutto delle facciate che concorrono a definire l'identità degli spazi pubblici, sia attraverso la conservazione e il recupero degli edifici e dei luoghi che hanno mantenuto sostanzialmente integri i caratteri originali, e sia con interventi edilizi più radicali e sistematici su quelli che nel tempo hanno subito irreversibili alterazioni tipologiche e compositive;
- b) **riconfigurare le aree di porta urbana del Capoluogo**, assegnando loro ruoli di connotazione paesaggistica dei bordi urbanizzati e di smistamento dei flussi di traffico verso percorsi alternativi alle due direttrici principali di attraversamento urbano;
- c) **incentivare il riuso del patrimonio edilizio**, definendo tipi d'intervento e destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche degli edifici esistenti e del contesto in cui sono ubicati, anche attraverso l'elaborazione di contenuti progettuali e normativi particolareggiati, riferiti a specifiche situazioni;
- d) **attribuire nuova immagine e funzione ai vuoti urbani**, delineandone gli obiettivi di caratterizzazione scenica dell'ambiente costruito, di riconnessione della maglia urbana, di sostenibilità ambientale, di riqualificazione e completamento funzionale, promuovendo in particolare l'insediamento di attività e destinazioni innovative per ampliare l'offerta di servizi e opportunità economiche della città e del territorio;
- e) **sostenere la coesione intergenerazionale** e la permanenza dei nuovi nuclei familiari accanto a quelli di origine, anche densificando gli ambiti insediativi con la realizzazione di ulteriori unità abitative in ampliamento o in prossimità di quelle esistenti;
- f) **prevedere nuove opportunità insediative residenziali**, privilegiando le localizzazioni interne e limitrofe agli abitati esistenti in prossimità del Capoluogo, anche al fine di compattare gli ambiti costruiti, adeguando le dotazioni di viabilità e parcheggi pubblici da realizzarsi contestualmente agli interventi edificatori;
- g) **razionalizzare gli insediamenti produttivi esistenti**, da un lato prevedendo adeguate possibilità di sviluppo e riordino per le aziende compatibili con il contesto, dall'altro incentivando la rilocalizzazione delle attività ubicate in sede impropria;
- h) **migliorare la mobilità veicolare e ciclopedonale**, sia con la previsione di nuove viabilità di rango locale, quasi sempre in ambiti insediativi ad attuazione convenzionata, sia intervenendo sui tracciati esistenti con la realizzazione di rotatorie, allargamenti, marciapiedi e piste ciclabili;
- i) **agevolare la realizzazione di servizi pubblici e interventi di qualificazione paesaggistica** di particolare rilevanza assegnando loro una potenzialità edificatoria trasferibile attraverso meccanismi perequativi di facile applicazione;
- j) **garantire la protezione degli insediamenti antropici dal rischio idraulico**, definendo elevati standard di sicurezza per gli interventi edilizi in aree soggette a potenziali dissesti e prescri-

- zioni operative per ottimizzare il rapporto opera-suolo;
- k) **perseguire un elevato livello di sostenibilità ambientale** per qualsiasi opera edilizia o di trasformazione del suolo, con particolare riguardo alla invarianza idraulica, all'efficienza energetica e alla minimizzazione delle emissioni atmosferiche, rumorose, luminose;
  - l) **salvaguardare la funzionalità della rete ecologica** preservando l'integrità del sistema del verde, riducendo le previsioni di consumo del suolo contemplate dal previgente PRG e definendo criteri di operatività edilizia congruenti con il mantenimento o il ripristino delle connessioni naturali;
  - m) **tutelare e valorizzare le emergenze paesaggistiche e storico-culturali del territorio**, sia con l'inibizione di interventi che possano alterarne l'immagine o sminuire la valenza identitaria, sia attraverso la promozione di opportunità fruibili sostenibili;
  - n) **promuovere forme di cooperazione solidale tra Comune e soggetti pubblici o privati**, per la realizzazione di progetti o iniziative di rilevante interesse pubblico in coerenza con le politiche di governo del territorio comunale.

## art. 2

## ELABORATI DEL PRG

## 1

Il PRG è costituito dai seguenti elaborati:

A.1	Rapporto Ambientale <a href="#">↗</a>	---
A.2	Quadro di monitoraggio dell'attuazione del Piano <a href="#">↗</a>	---
A.3	Verifica qualitativa delle compensazioni del consumo di suolo <a href="#">↗</a>	scala 1:5.000
B.1	Relazione Illustrativa <a href="#">↗</a>	---
B.2	Indagine sugli usi civici <a href="#">↗</a>	---
B.3	Stato attuativo del PRGC vigente <a href="#">↗</a>	scala 1:10.000
B.4	Consumo di suolo: raffronto tra le previsioni di Piano e il PRG vigente <a href="#">↗</a>	scala 1:5.000
B.5	Schema strutturale della viabilità <a href="#">↗</a>	scala 1:20.000
B.6	Schema strutturale del verde urbano <a href="#">↗</a>	scala 1:5.000
C.1	Uso del suolo in atto <a href="#">↗</a>	scala 1:10.000
C.2	Capacità d'uso del suolo <a href="#">↗</a>	scala 1:10.000
C.3	Evoluzione dei tessuti edificati <a href="#">↗</a>	scala 1:20.000
C.4	Destinazioni d'uso in atto <a href="#">↗</a>	scala 1:10.000
C.5	Patrimonio abitativo inutilizzato <a href="#">↗</a>	scala 1:10.000
C.6.1	Insedimento centrale storico: analisi del patrimonio edilizio <a href="#">↗</a>	scale varie
C.6.2	Centri storici minori: analisi del patrimonio edilizio <a href="#">↗</a>	scala 1:1.000
C.6.3	Schedatura degli edifici di pregio storico-architettonico e degli elementi di riferimento tipologico per gli interventi di ristrutturazione <a href="#">↗</a>	---
C.7	Ricognizione delle attività industriali e artigianali esistenti <a href="#">↗</a>	scala 1:10.000
C.8	Ricognizione delle aziende agricole esistenti <a href="#">↗</a>	scala 1:10.000
C.9	Analisi della rete ecologica <a href="#">↗</a>	scale varie
C.10	Rete di distribuzione dei sottoservizi <a href="#">↗</a>	scale varie
D.1.1	Rapporto tra le previsioni di Piano e la pianificazione sovraordinata <a href="#">↗</a>	scale varie
D.1.2	Verifica di coerenza con il PPR <a href="#">↗</a>	---
D.2	Perimetrazione dei centri e dei nuclei abitati <a href="#">↗</a>	scala 1:10.000
D.3	Planimetria sintetica di Piano <a href="#">↗</a>	scala 1:25.000
D.4.1	Carta dei vincoli: nord <a href="#">↗</a>	scala 1:5.000
D.4.2	Carta dei vincoli: sud <a href="#">↗</a>	scala 1:5.000
D.5.1	Progetto della rete ecologica: nord <a href="#">↗</a>	scala 1:5.000
D.5.2	Progetto della rete ecologica: sud <a href="#">↗</a>	scala 1:5.000
D.6.1	Assetto generale del Piano: nord <a href="#">↗</a>	scala 1:5.000
D.6.2	Assetto generale del Piano: sud <a href="#">↗</a>	scala 1:5.000
D.7.1	Aree urbanizzate e urbanizzande: Vesignano <a href="#">↗</a>	scala 1:2.000
D.7.2	Aree urbanizzate e urbanizzande: concentrico <a href="#">↗</a>	scala 1:2.000
D.7.3	Aree urbanizzate e urbanizzande: Pasquaro <a href="#">↗</a>	scala 1:2.000
D.7.4	Aree urbanizzate e urbanizzande: Argentera – Bonaudi – Mastri <a href="#">↗</a>	scala 1:2.000

D.8.1	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della Carta di Sintesi: nord	scala 1:5.000
D.8.2	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della Carta di Sintesi: sud	scala 1:5.000
D.9.1	Insedimento centrale storico: interventi edilizi ammessi	scala 1:1.000
D.9.2	Centri storici minori: interventi edilizi ammessi	scala 1:1.000
D.10	Individuazione dei vincoli espropriativi reiterati	scala 1:5.000
D.11	Zone di insediamento commerciale	scala 1:5.000
E	Norme di Attuazione	---
F	Scheda quantitativa dei dati urbani	---

### Studi specialistici

G.1.1	Relazione geologica	---
G.1.2	Effetti evento alluvionale settembre 1993	scala 1:10.000
G.1.3	Effetti evento alluvionale ottobre 2000	scala 1:10.000
G.1.4	Carta geoidrologica	scala 1:10.000
G.1.5	Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni	scala 1:10.000
G.1.6	Carta della pericolosità delle aree inondabili e del dissesto	scala 1:10.000
G.1.7	Carta delle opere idrauliche esistenti	scala 1:10.000
G.1.7.1	Schede delle opere idrauliche esistenti	---
G.1.8	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico	scala 1:10.000
G.2.01	Relazione idraulica: torrente Orco e rete idrografica secondaria	---
G.2.02	Corografia	scale varie
G.2.03	Rete idrografica e perimetrazioni PAI e PGRA	scala 1:10.000
G.2.04	Modello digitale del terreno (DTM) e sezioni idrauliche di riferimento (PGRA)	scala 1:10.000
G.2.05	Modello 2D torrente Orco - tiranti idraulici: simulazione evento di piena ottobre 2000	scala 1:10.000
G.2.06	Modello 2D torrente Orco - tiranti idraulici: TR 20 anni	scala 1:10.000
G.2.07	Modello 2D torrente Orco - tiranti idraulici: TR 200 anni	scala 1:10.000
G.2.08	Modello 2D torrente Orco - tiranti idraulici: TR 500 anni	scala 1:10.000
G.2.09	Modello 2D torrente Orco - velocità di deflusso: simulazione evento di piena ottobre 2000	scala 1:10.000
G.2.10	Modello 2D torrente Orco - velocità di deflusso: TR 20 anni	scala 1:10.000
G.2.11	Modello 2D torrente Orco - velocità di deflusso: TR 200 anni	scala 1:10.000
G.2.12	Modello 2D torrente Orco - velocità di deflusso: TR 500 anni	scala 1:10.000
G.2.13	Planimetria delle sezioni idrauliche del rio Levesa (studio della rete idrografica secondaria esterna alle fasce del torrente Orco)	scala 1:10.000
G.2.14	Fasce idrauliche di esondazione del rio Levesa (studio della rete idrografica secondaria esterna alle fasce del torrente Orco)	scala 1:2.500
H	Valutazione di compatibilità con Il PCA	---
I.1	Analisi del rischio industriale	---
I.2	Compatibilità del territorio all'insediamento di attività produttive	scale varie

**art. 3****CARATTERE E VALENZA DELLE DISPOSIZIONI DEL PRG****1**

I seguenti elaborati, tra quelli elencati all'[articolo 2](#), hanno **carattere descrittivo** del territorio ed esplicativo delle motivazioni e degli obiettivi che ne hanno orientato la pianificazione **A.3, B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.6, C.1, C.2, C.3, C.4, C.5, C.6.1, C.6.2, C.6.3, C.7, C.8, C.9, C.10, D.1.1, D.1.2, D.2, G.1.2, G.1.3, G.1.4, G.1.5, G.1.6, G.1.7, G.1.7.1, G.2.01, G.2.02, G.2.03, G.2.04, G.2.05, G.2.06, G.2.07, G.2.08, G.2.09, G.2.10, G.2.11, G.2.12, G.2.13, G.2.14, H e I.1**; tali elaborati, pur non dispiegando una diretta efficacia normativa, costituiscono il sistema di conoscenze e di valutazioni condivise che, in armonia con il quadro legislativo e pianificatorio statale e regionale, hanno improntato la redazione degli elaborati prescrittivi.

**2**

I seguenti elaborati, tra quelli elencati all'[articolo 2](#), hanno **carattere prescrittivo** per tutti gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo urbanisticamente rilevanti da eseguirsi sul territorio comunale, da parte di soggetti pubblici e privati: **A.1, A.2, D.3, D.4.1, D.4.2, D.5.1, D.5.2, D.6.1, D.6.2, D.7.1, D.7.2, D.7.3, D.7.4, D.8.1, D.8.2, D.9.1, D.9.2, D.10, D.11, E, F, G.1.1, G.1.8 e I.2**; tali elaborati mantengono la loro efficacia, nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di successive varianti, fatte salve le facoltà di deroga e le disposizioni transitorie di cui alla [PARTE TERZA](#).

**3**

In caso di dubbia interpretazione o eventuale contraddizione tra le Tavole di PRG a carattere prescrittivo prevale l'indicazione della Tavola alla **scala più dettagliata**. Le misurazioni desumibili dall'interrogazione informatica della cartografia digitale hanno carattere indicativo e devono pertanto essere verificate in sede di intervento in base alle risultanze catastali o a rilievo topografico.

**4**

Le presenti Norme di Attuazione (NDA) costituiscono parte sostanziale del PRG, ne integrano le indicazioni cartografiche e, **nel caso di contraddizione**, prevalgono rispetto ad esse; nei casi in cui la prescrizione normativa non risultasse letteralmente univoca, devono essere assunte quale prevalente criterio interpretativo le finalità generali di cui all'[articolo 1](#) e quelle enunciate per ogni area normativa, che costituiscono un riferimento imprescindibile per l'attuazione della strumentazione urbanistica comunale.

**5**

Nelle presenti NDA è stata per quanto possibile evitata la duplicazione di norme legislative sovraordinate ed esterne al PRG, alle quali, ove necessario, si fa richiamo senza riprodurne il dettato testuale. Tale **rinvio** è da considerarsi "**dinamico**", in quanto automaticamente comprensivo di tutte le eventuali successive modificazioni della fonte richiamata. Qualora la modifica riguardasse anche il riferimento identificativo della fonte, come riportato nelle presenti norme, sarà possibile correggerlo con le procedure dell'[articolo 17, comma 12, lettera a\)](#) della LR 56/1977.

**6**

Si intendono interamente richiamate le disposizioni del **Regolamento Edilizio Comunale (REC)**.

che, nell'ambito della loro competenza dispositiva specifica, prevalgono su eventuali prescrizioni contrastanti contenute nelle norme concorrenti del PRG, in particolare per quanto riguarda materiali costruttivi, caratteri tipologico-formali, inserimento paesaggistico e ambientale delle costruzioni.

## 7

Il PRG si conforma agli obiettivi, agli indirizzi, alle direttive e alle prescrizioni del Piano Territoriale Regionale approvato con DCR n.122-29783 del 21/7/2011 [↗](#), del Piano Territoriale Provinciale approvato con DCR n.121-29759 del 21/7/2011 [↗](#) e del Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 233-35836 del 3/10/2017 [↗](#).

## **TITOLO II**

---

## DEFINIZIONI





**art. 4****DESTINAZIONI D'USO****1**

Il PRG definisce e classifica, nel presente articolo, gli usi ammessi nelle aree urbanistiche, ai sensi dell'articolo 13, comma 1, della LR 56/1977 [✎](#). Tale classificazione rileva unicamente ai fini delle **compatibilità** insediative, ma prescinde dalla quantificazione degli oneri di urbanizzazione, che sono calcolati per ciascun tipo di attività, in base alle tariffe stabilite dal Comune.

Le attività che si identifichino in più di una delle destinazioni d'uso definite ai commi seguenti possono essere insediate ove sia ammessa anche una sola di tali destinazioni, fatte salve eventuali prescrizioni particolari delle norme specifiche di area.

**2**

La destinazione **residenziale (r)** comprende gli usi abitativi e quelli ad essi correlati e accessori:

- a) tutte le forme di residenza, comprese quelle a carattere temporaneo, comunitario, convittuale, assistenziale, o per ospitalità turistica che le leggi vigenti ascrivono alla destinazione residenziale;
- b) le attività economiche esercitate in promiscuità, e per non più del 50% della Sul, con il prevalente uso abitativo dell'unità immobiliare, quali, ad esempio: uffici e studi privati, laboratori non rumorosi o molesti;
- c) le funzioni strettamente accessorie alla residenza, ancorché insediate in unità immobiliari con classificazione catastale non residenziale, quali, ad esempio: rimesse, depositi, locali di sgombero, tettoie, locali e attrezzature per lo svago, la pratica sportiva e simili, purché non aperti al pubblico.

**3**

La destinazione **turistico-ricettiva (t)** comprende le attività di ospitalità alberghiera e non, con tutti i servizi offerti dalle strutture ricettive, per il benessere, il divertimento, lo spettacolo, i congressi, la pratica sportiva e altre attività per le quali sia documentata la connessione funzionale con quella prevalente della ricettività; è articolata nelle seguenti sottoclassi:


- t1 ricettività alberghiera**, disciplinata dal [capo II della LR 3/2015](#) [✎](#) e dal [Regolamento Regionale 9/R del 15/5/2017](#) [✎](#);
- t2 ricettività extralberghiera**, disciplinata dalla [LR 31/1985](#) [✎](#), dalla [LR 13/2017](#) [✎](#) e dal [Regolamento Regionale 4/R del 8/6/2018](#) [✎](#);
- t3 ricettività all'aperto**, disciplinata dalla [LR 5/2019](#) [✎](#) e dalla [LR 54/1979](#) [✎](#) (per quanto ancora in vigore);
- t4 ricettività di mero supporto**, intendendosi come tale l'ospitalità fornita a escursionisti e campeggiatori itineranti provvisti di autonomi mezzi di pernottamento in aree di sosta attrezzate allestite dal Comune o da altri soggetti pubblici e privati con esso convenzionati.


**4**


La destinazione **produttiva (p)** comprende le attività industriali e artigianali con i servizi afferenti: uffici, laboratori, esposizioni, magazzini, spazi logistici attrezzati, abitazioni per la custodia, mense, strutture ricreative, spacci aziendali, vendita diretta al pubblico dei prodotti aziendali e ogni altra dotazione per la quale sia documentato il legame funzionale esclusivo con l'attività economica; eventuali dimensioni massime o prescrizioni attuative di tali locali e attrezzature possono essere stabilite dalle norme specifiche delle singole aree urbanistiche; è articolata nelle seguenti sottoclassi:


- p1a attività artigianali**, di cui agli [articoli 2, 3 e 4 della L 443/1985](#) [✎](#), che siano **compatibili con**


**gli insediamenti prevalentemente residenziali**, avuto riguardo alle emissioni in atmosfera, alla rumorosità, agli odori, alle molestie o ai rischi derivanti dalla detenzione di sostanze insalubri o pericolose e dal traffico veicolare; a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si considerano tali:


- l'artigianato di servizio per la cura della persona e la manutenzione dei beni, con l'esclusione dei veicoli;
  - la produzione di alimenti e di beni realizzati con prevalente lavoro manuale, anche da parte di imprenditori agricoli, comunque con l'esclusione dell'allevamento di bestiame.
- Tali attività nell'osservanza di tutte le norme igieniche, ambientali e di sicurezza relative a ciascuna di esse, devono in particolare rispettare i valori limite di emissione prescritti per la classe II dalla Tabella B del DPCM 14/11/1997 

**p1b attività artigianali**, analoghe a quelle di cui alla sottoclasse p1a, che siano **compatibili con gli insediamenti di tipo misto non prettamente residenziali** e rispettino i valori limite di emissione prescritti per la classe III dalla Tabella B del DPCM 14/11/1997 

**p1c attività artigianali**, analoghe a quelle di cui alla sottoclasse p1a, che siano **compatibili con gli insediamenti caratterizzati da intensa attività umana** e rispettino i valori limite di emissione prescritti per la classe IV dalla Tabella B del DPCM 14/11/1997 

**p2 attività artigianali e industriali a basso impatto ambientale**, intendendosi come tali tutte le attività non elencate negli Allegati II, III e IV alla Parte Seconda del DLGS 152/2006 , per la lavorazione e la cessione di materie prime, la produzione di beni, di semilavorati e di energia, la fornitura di servizi diversi da quelli contemplati negli altri commi del presente articolo;

**p3 attività artigianali e industriali da sottoporre a verifica di impatto ambientale** in quanto elencate nell'Allegato IV alla Parte Seconda del DLGS 152/2006 , per la lavorazione e la cessione di materie prime, la produzione di beni, di semilavorati e di energia, la fornitura di servizi diversi da quelli contemplati negli altri commi del presente articolo.

Non sono in ogni caso ammesse, su tutto il territorio comunale, le attività elencate negli Allegati II e III alla Parte Seconda del DLGS 152/2006 , fatte salve le infrastrutture lineari per il trasporto di energia e fluidi.

## 5

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

## 6

La destinazione **commerciale (c)** comprende le varie attività di vendita e somministrazione con tutti i servizi accessori alla conduzione dell'esercizio, quali: uffici, laboratori, esposizioni, magazzini, spazi logistici attrezzati, abitazioni per la custodia, mense, strutture ricreative, spacci aziendali e ogni altra dotazione per la quale sia documentato il legame funzionale esclusivo con l'attività economica; eventuali dimensioni massime o prescrizioni attuative di tali locali e attrezzature possono essere stabilite dalle norme specifiche delle singole aree urbanistiche; è articolata nelle seguenti sottoclassi:

**c1 commercio al dettaglio**, intendendosi come tale l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale, nell'osservanza delle tipologie distributive e delle relative superfici di vendita stabilite dalla tabella di compatibilità territoriale contenuta nei "Criteri" approvati dal Comune; nella medesima destinazione sono comprese tutte le altre forme di commercio al dettaglio, anche per vendite temporanee o telematiche; i pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande; le attività artigianali e terziarie di servizio alla persona; le agenzie di servizi; le sale giochi, le palestre; i locali per lo spettacolo e il divertimento, che, nelle norme specifiche di area, possono essere sottoposti a limitazioni dimensionali o di tipologia di attività;

**c2 commercio all'ingrosso** intendendosi come tale l'attività svolta da chiunque, professionalmente, acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande; tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione e, nelle norme specifiche di area, può essere sottoposta a limitazioni dimensionali o di tipologia merceologica.

**7**

La destinazione **agricola (a)** contempla la coltivazione del fondo, la selvicoltura, l'allevamento di animali e le attività connesse, intendendosi come tali quelle esercitate dal medesimo conduttore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, o di ricezione e ospitalità agrituristica come definite dalla L 96/2006 e dalla LR 2/2015 e dalla LR 1/2019; si distingue nelle seguenti sottoclassi:

**a1 attività agricola imprenditoriale**, intendendosi come tale quella svolta dai soggetti imprenditoriali professionali e "part-time", compresi i coltivatori diretti e le imprese familiari, come definiti all'articolo 2135 del Codice Civile e nelle Linee Guida Regionali approvate con DGR n.15-4452 del 22/12/2016; tale attività contempla anche la possibilità di realizzare le residenze rurali, le costruzioni strumentali e le trasformazioni del suolo necessarie alla conduzione aziendale, secondo i limiti stabiliti dalle norme specifiche di area;

**a2 attività agricola non imprenditoriale**, intendendosi come tale quella svolta senza finalità commerciali da soggetti privi dei requisiti di imprenditore agricolo, come definiti all'articolo 2135 del Codice Civile e nelle Linee Guida Regionali approvate con DGR n.15-4452 del 22/12/2016; le facoltà operative, le costruzioni strumentali e le trasformazioni del suolo ammesse per l'esercizio di tale attività sono disciplinate dalle norme specifiche di area.

Non è in ogni caso ammesso, su tutto il territorio comunale, l'allevamento di animali con carico zootecnico superiore a 40 quintali di peso vivo per ettaro di superficie funzionalmente asservita.

**8**

La destinazione a **servizi pubblici e di interesse pubblico (s)** è relativa ad aree, attrezzature ed edifici adibiti a funzioni di utilità sociale, realizzati e gestiti da soggetti pubblici o privati operanti in regime di convenzionamento con l'ente pubblico secondo le prescrizioni dettate dalle norme di area o da altre disposizioni aventi specifica rilevanza, che stabiliscono anche in quali casi e a quali condizioni la destinazione a servizi definisca la previsione di un'opera di urbanizzazione; si distingue nelle seguenti sottoclassi:

**s1 servizi per l'istruzione**, intendendosi come tali tutte le scuole di ogni ordine e grado, compresi gli asili nido e le attività di didattica e formazione, anche a carattere monotematico, purché accreditate dagli enti competenti;

**s2 servizi per l'assistenza e la sanità**, intendendosi come tali gli ospedali, le case di cura, i presidi sociosanitari, gli ambulatori, le residenze assistenziali, i centri diurni, i consultori e le analoghe strutture a supporto di soggetti bisognosi di cure sanitarie e di assistenza sociale;

**s3 servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose**, intendendosi come tali le sedi e gli uffici degli enti pubblici e delle associazioni politiche, sindacali e culturali, i musei, le biblioteche, i centri culturali, le sale di riunione e di spettacolo, i luoghi di culto delle sole confessioni che abbiano rapporti con lo Stato italiano regolati per legge ai sensi dell'articolo 8, comma 3, della Costituzione;

**s4 servizi per funzioni aggregative a intenso concorso di pubblico**, intendendosi come tali le piazze appositamente attrezzate, le aree mercatali, i centri commerciali pubblici, gli auditorium, i saloni polifunzionali;

**s5 servizi per lo sport e la fruizione del verde**, intendendosi come tali gli impianti sportivi all'aperto e al chiuso, i giardini e i parchi accessibili al pubblico, le aree attrezzate per il gioco e lo svago;

**s6 servizi per la mobilità**, intendendosi come tali i parcheggi collettivi, all'aperto e al chiuso, le stazioni, le fermate e le aree di sosta dei mezzi di trasporto pubblico, le rimesse dei veicoli elettrici e delle biciclette a noleggio;

**s7 servizi a supporto delle attività economiche**, intendendosi come tali i parcheggi, il verde di arredo e quello fruibile, le attrezzature sportive e ricreative, le mense ed altre attrezzature a disposizione degli addetti per il loro benessere;


**s8 servizi tecnologici**, intendendosi come tali gli impianti occorrenti all'erogazione dei servizi di pubblica necessità, per fornitura idrica ed energetica, smaltimento di reflui e rifiuti, teleco-



municazione e altre analoghe utilità, secondo quanto specificato nelle norme specifiche delle singole aree;

**s9 servizi per la qualità e la sicurezza del territorio**, intendendosi come tali le aree e le opere destinate alla qualificazione paesaggistica, alla funzionalità eco sistemica, alla riduzione della pericolosità idraulica e geomorfologica;

**s10 servizi cimiteriali**, intendendosi come tali le infrastrutture cimiteriali e tutte le dotazioni accessorie.

## 9

Il Piano suddivide il territorio comunale in aree normative, per ciascuna delle quali prescrive le **destinazioni d'uso** ammesse. Ogni modifica al perimetro di tali aree o alle destinazioni d'uso loro assegnate costituisce Variante al Piano, tranne che per i casi previsti dall'[articolo 17, comma 12, della LR 56/1977](#) , anche in riferimento alla possibilità di cambiare la sottoclasse di destinazione a servizi prevista dal PRG per una determinata zona urbanistica.

Sono fatte salve le disposizioni dell'[articolo 5, commi da 9 a 14, della L 106/2011](#) , dell'[articolo 14, comma 1bis, del DPR 380/2001](#)  e di altre eventuali norme sovraordinate che consentano il mutamento di destinazione d'uso in deroga al PRG; per l'applicazione di tali disposti deve essere comunque sempre verificata la compatibilità della nuova destinazione in rapporto al contesto, avuto riguardo alle possibili interferenze causate dal traffico, dall'inquinamento acustico e atmosferico.


## 10

La **destinazione d'uso in atto** dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile, come stabilita dall'ultimo titolo abilitativo e, in assenza o indeterminazione di tale atto, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti o da dichiarazione sostitutiva di atto notorio.



## 11

La **realizzazione di infrastrutture tecniche e di condotte** necessarie al prelievo, al trattamento e al trasporto dei fluidi, alla produzione, alla trasformazione e al trasporto dell'energia, alla trasmissione di segnali di telecomunicazione è compatibile con tutte le destinazioni urbanistiche del presente articolo, subordinatamente all'assenso dell'Amministrazione Comunale e degli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni di legge, nel rispetto delle normative specifiche dei diversi settori e fatta salva la disponibilità dei suoli necessari alla realizzazione delle opere.


## 12

L'attività di **vendita diretta dei prodotti agricoli**, ai sensi dell'[articolo 4, comma 8 ter, del DLGS 228/2001](#) , non comporta cambio di destinazione d'uso dei locali ove si svolge la vendita e può esercitarsi su tutto il territorio comunale a prescindere dalla destinazione urbanistica della zona in cui sono ubicati i locali a ciò destinati.


## 13

L'insediamento delle **associazioni di promozione sociale**, ai sensi dell'[articolo 71, comma 1, della L 117/2017](#) , e dell'[articolo 11, comma 3, della LR 7/2006](#) , è subordinato solo alla verifica dell'osservanza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari esistenti né il pagamento del contributo di costruzione.

## 14
















L'insediamento e l'ampliamento degli **impianti per la distribuzione dei carburanti** al pubblico sono disciplinati dall'Allegato B alla [DGR n.40-6232 del 22/12/2017](#) , con le seguenti precisazioni:

- a) gli impianti per la distribuzione di carburante possono essere collocati anche all'interno delle fasce di rispetto alla viabilità stradale e, in zona agricola, possono estendersi a tergo della fascia per una profondità massima pari alla larghezza della fascia medesima;








- b) l'insediamento di nuovi impianti è compatibile con qualsiasi zona urbanistica, fatti salvi i vincoli di inedificabilità relativi alla tutela ecologica e alla pericolosità idraulico-geologica ma non è ammesso in ambiti a prevalente destinazione residenziale;
- c) gli impianti per il lavaggio delle autovetture soggiacciono alle medesime prescrizioni localizzative stabilite per i distributori, ma, qualora siano autonomi, non possono essere dotati di attività integrative artigianali, commerciali o di somministrazione;
- d) la costruzione degli impianti di distribuzione carburanti e di lavaggio auto, con tutte le strutture correlate, in fascia di rispetto stradale o comunque in ambito agricolo, è concessa a titolo precario, ai sensi dell'articolo 27, comma 3, della LR 56/1977 , pertanto il rilascio dei titoli abilitativi delle nuove costruzioni è subordinato alla sottoscrizione, da parte del richiedente, di un impegno alla rimozione di tutti gli impianti e i fabbricati, qualora venga dismessa l'attività del distributore e dell'autolavaggio.

**art. 5****PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI**

- a) **Superficie territoriale (ST)**  
Definita dall'articolo 1 del REC [↗](#).
- b) **Superficie fondiaria (SF)**  
Definita dall'articolo 2 del REC [↗](#).
- c) **Indice di edificabilità territoriale (IT)**  
Definito dall'articolo 3 del REC [↗](#).
- d) **Indice di edificabilità fondiaria (IF)**  
Definito dall'articolo 4 del REC [↗](#).
- e) **Carico urbanistico (CU)**  
Definito dall'articolo 5 del REC [↗](#).
- f) **Dotazioni territoriali (DT)**  
Definite dall'articolo 6 del REC [↗](#).
- g) **Sedime**  
Definito dall'articolo 7 del REC [↗](#).
- h) **Superficie coperta (SC)**  
Definita dall'articolo 8 del REC [↗](#).
- i) **Superficie permeabile (SP)**  
Definita dall'articolo 9 del REC [↗](#).
- j) **Indice di permeabilità (IPT/IPF)**  
Definito dall'articolo 10 del REC [↗](#).
- k) **Indice di copertura (IC)**  
Definito dall'articolo 11 del REC [↗](#).
- l) **Superficie totale (STot)**  
Definita dall'articolo 12 del REC [↗](#).
- m) **Superficie lorda (SL)**  
Definita dall'articolo 13 del REC [↗](#).
- n) **Superficie utile (SU)**  
Definita dall'articolo 14 del REC [↗](#).
- o) **Superficie accessoria (SA)**  
Definita dall'articolo 15 del REC [↗](#).
- p) **Superficie complessiva (SCom)**  
Definita dall'articolo 16 del REC [↗](#).
- q) **Superficie calpestabile (SCa)**  
Definita dall'articolo 17 del REC [↗](#).
- r) **Sagoma**  
Definita dall'articolo 18 del REC [↗](#).
- s) **Volume totale o volumetria complessiva (V)**  
Definito dall'articolo 19 del REC [↗](#).
- t) **Piano fuori terra**  
Definito dall'articolo 20 del REC [↗](#).
- u) **Piano seminterrato**  
Definito dall'articolo 21 del REC [↗](#).
- v) **Piano interrato**  
Definito dall'articolo 22 del REC [↗](#).
- w) **Sottotetto**  
Definito dall'articolo 23 del REC [↗](#).
- x) **Soppalco**  
Definito dall'articolo 24 del REC [↗](#).

- y) **Numero dei piani (NP)**  
Definito dall'articolo 25 del REC 
- z) **Altezza lorda (HL)**  
Definita dall'articolo 26 del REC 
- aa) **Altezza del fronte (HF)**  
Definita dall'articolo 27 del REC 
- bb) **Altezza dell'edificio (H)**  
Definita dall'articolo 28 del REC 
- cc) **Altezza utile (HU)**  
Definita dall'articolo 29 del REC 
- dd) **Distanze (D)**  
Definite dall'articolo 30 del REC 
- ee) **Filo di fabbricazione**  
Identifica il perimetro dell'edificio rispetto al quale si misurano le distanze di cui alla lettera dd) ed è costituito dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale e ascensori.
- ff) **Prospicienza o confrontanza tra pareti finestrate**  
Situazione in cui si trovano reciprocamente le pareti o le porzioni di pareti di due edifici tra loro separati, quando almeno una di esse è finestrata e i piani geometrici cui appartengono sono paralleli ovvero si intersecano con un angolo interno inferiore a 90°.
- gg) **Parete finestrata e parete non finestrata**  
Ai fini della confrontanza tra edifici, si considerano finestrate le pareti che abbiano porte o finestre costituenti veduta di locali chiusi adibiti alla permanenza umana, ivi compresi disimpegni, vani scala e ripostigli integrati nelle unità immobiliari abitative o terziarie; sono invece considerate non finestrate le pareti corrispondenti al filo di fabbricazione di porticati o tettoie e quelle che hanno unicamente luci, portoni carrai e pedonali non vetrati, aperture di autorimesse, bassi fabbricati e vani tecnici; non si considerano pareti finestrate le facce dei pozzi di luce e dei cavedi di cui all'articolo 126 del REC 
- hh) **Volume tecnico**  
Definito dall'articolo 31 del REC 
- ii) **Edificio**  
Definito dall'articolo 32 del REC 
- jj) **Edificio unifamiliare**  
Definito dall'articolo 33 del REC 
- kk) **Unità abitativa**  
Singola unità immobiliare catastale adibita alla presenza umana per usi residenziali o attività lavorative, ricreative, sociali. Non rientrano in tale nozione le unità immobiliari adibite ad autorimesse, depositi o comunque funzioni che non comportino la permanenza umana continuativa superiore alle quattro ore.
- ll) **Pertinenza**  
Definita dall'articolo 34 del REC 
- mm) **Ambito pertinenziale**  
Area circostante un edificio individuata catastalmente come pertinenziale, o delimitata dalla recinzione ricomprendente l'edificio medesimo, o comunque ad esso legata da stretto e documentabile rapporto funzionale, a prescindere dalle delimitazioni delle zone urbanistiche.
- nn) **Lotto libero**  
Mappale inedito o reso libero a seguito di intervento di demolizione totale o frazionato da un lotto già edificato, previa verifica delle condizioni di cui al comma 2 dell'articolo 11 delle presenti NDA 
- oo) **Balcone**  
Definito dall'articolo 35 del REC 
- pp) **Ballatoio**  
Definito dall'articolo 36 del REC 
- qq) **Loggia/loggiato**  
Definito dall'articolo 37 del REC 





- rr) **Pensilina**  
Definita dall'articolo 38 del REC .
- ss) **Portico/porticato**  
Definito dall'articolo 39 del REC .
- tt) **Terrazza**  
Definita dall'articolo 40 del REC .
- uu) **Tettoia**  
Definita dall'articolo 41 del REC .
- vv) **Veranda**  
Definita dall'articolo 42 del REC .
- ww) **Indice di densità territoriale (DT)**  
Definito dall'articolo 43 del REC .
- xx) **Indice di densità fondiaria (DF)**  
Definito dall'articolo 44 del REC .
- yy) **Intervento edificatorio "una tantum"**  
Realizzazione di quantità edilizie contingentate, per ampliamento o integrazione pertinenziale, attuabile, anche con più interventi successivi, fino alla concorrenza dei limiti quantitativi massimi stabiliti dalle NDA e applicabile alle consistenze immobiliari in atto alla data di approvazione della presente Revisione di PRG.

**art. 6****INTERVENTI EDILIZI****1**

Il PRG stabilisce i tipi di intervento edilizio attuabili sul territorio e sugli organismi edilizi, in relazione alla tipologia di area urbanistica, alle caratteristiche degli edifici e alle limitazioni operative imposte da ragioni di sicurezza e di salvaguardia ambientale.

**2**

I tipi di intervento edilizio previsti dal PRG sono quelli definiti dall'articolo 3 del DPR 380/2001 :



- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia, nella quale sono compresi anche:
  - gli incrementi di superficie utile lorda all'interno della sagoma edilizia preesistente, sia per ampliamento degli orizzontamenti, sia per il riuso di vani accessori o rustici;
  - la demolizione senza ricostruzione e, comunque, la riduzione volumetrica, ove non siano escluse da specifiche disposizioni di tutela architettonica;
  - gli incrementi di altezza necessari per l'adeguamento alla normativa energetica e antisismica e la realizzazione di abbaini esterni alla sagoma delle coperture nei limiti di cui all'articolo 6, comma 2, della LR 16/18 , nel rispetto dei diritti di terzi e fatte salve eventuali disposizioni inibitorie o limitative dettate a tutela di edifici e contesti di pregio architettonico;
- e) nuova costruzione;
- f) ristrutturazione urbanistica.

Nell'ambito della "nuova costruzione", il PRG, riconosce le seguenti particolari tipologie di intervento edilizio:


- a) ampliamento funzionale (definito al successivo comma 4);
- b) integrazione pertinenziale (definita al successivo comma 5);
- c) sostituzione edilizia (definita al successivo comma 6).

Il cambio di destinazione d'uso costituisce intervento autonomo, che può associarsi a qualsiasi degli interventi edilizi di cui alle precedenti lettere, secondo i disposti del comma 7.

**3**

Le norme di area o altre disposizioni particolari, comprese quelle definite a integrazione del REC dai Progetti di Qualificazione Paesaggistica (PQP) di cui all'articolo 15  delle presenti NDA, possono imporre specifiche **restrizioni o condizioni attuative delle opere edilizie**; tali prescrizioni, ancorché limitative dell'operatività ammessa per ciascun tipo di intervento, non configurano fattispecie diverse da quelle univocamente definite all'articolo 3 del DPR 380/2001 , ma sono dettate a tutela della sicurezza idraulica e geologica o di valenze architettoniche e paesaggistiche.

**4**

L'**ampliamento funzionale** è un intervento di nuova costruzione concedibile "una tantum" (secondo la definizione di cui all'articolo 5, lettera yy) , in eccedenza agli indici edificatori, che aumenta l'ingombro volumetrico, o anche soltanto la superficie coperta dell'edificio per migliorarne le caratteristiche prestazionali e, ove occorra, per adeguarlo a specifici standard normativi. Salvi i casi disciplinati da disposizioni particolari a tutela della sicurezza e dei valori architettonici, tale intervento è ammesso su tutti gli edifici, compresi quelli demoliti e ricostruiti, nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dalle Norme Specifiche di Area, oltre che nel rispetto delle

seguenti prescrizioni:

- a) può essere eseguito solo successivamente o contestualmente all'avvenuta saturazione delle capacità edificatorie realizzabili sul lotto con intervento non convenzionato;
- b) qualora l'entità dell'ampliamento ammissibile sia espressa come percentuale della SL esistente, la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita dalla SL a destinazione omogenea rispetto a quella dell'ampliamento, della quale sia documentata la legittima esistenza alla data di adozione definitiva della presente revisione di PRG;
- c) qualora l'entità dell'ampliamento ammissibile sia espressa come percentuale della SC esistente, la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita dalla SC, della quale sia documentata la legittima esistenza alla data di adozione definitiva della presente revisione di PRG;
- d) nella base dimensionale per il calcolo degli ampliamenti percentuali di cui alle precedenti lettere b) e c) possono essere conglobate le consistenze superficiali di tutti gli edifici esistenti all'interno di un ambito pertinenziale unitario;
- e) devono essere rispettate le distanze dai fabbricati, ex [articolo 17](#), dai confini, ex [articolo 18](#), dalle strade, dalle altre infrastrutture e dagli elementi territoriali vincolati, secondo i disposti della [PARTE PRIMA / SEZIONE II](#);
- f) i progetti degli ampliamenti devono documentare compiutamente i criteri che hanno orientato le scelte compositive, che, a seconda dei casi, possono condurre a interventi di tipo mimetico, in continuità stilistica con la preesistenza, o, viceversa, a interventi dichiaratamente discrepanti; in ogni caso, l'eventuale realizzazione di corpi di fabbrica indipendenti deve essere adeguatamente giustificata in sede progettuale, sotto il profilo funzionale e compositivo.

## 5


L'**integrazione pertinenziale** è un intervento di nuova costruzione concedibile "una tantum" (secondo la definizione di cui all'[articolo 5, lettera yy](#)), in eccedenza agli indici edificatori, che consiste nella realizzazione di strutture accessorie, come definite e normate alla [PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V](#), nell'ambito pertinenziale degli edifici; salvi i casi disciplinati da disposizioni particolari a tutela dei valori architettonici, tale intervento è consentito per tutti gli edifici, nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dalla [PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V](#) e dalle Norme Specifiche di Area di cui alla [PARTE SECONDA](#) delle presenti NDA, oltre che nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) è qualificato come "nuova costruzione", con riferimento ai disposti dell'[articolo 3, comma 1, lettera e 6](#) del DPR 380/2001, tranne che per gli "interventi pertinenziali" definiti all'[articolo 24](#) delle presenti NDA e rientranti nell'attività edilizia libera;
- b) le strutture accessorie di cui alla [PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V](#), per le quantità eccedenti quelle consentite "una tantum" in deroga agli indici e ai parametri edificatori, devono essere realizzate nel rispetto di tali indici e parametri.

## 6




La **sostituzione edilizia** è un intervento di integrale demolizione dell'immobile esistente e di sua contestuale o successiva ricostruzione, anche con diversa sagoma e con diverso posizionamento, tale per cui la sovrapposizione dell'impronta a terra dell'edificio in progetto e di quello preesistente sia inferiore al 50 per cento. Salvi i casi disciplinati da disposizioni particolari a tutela della sicurezza e dei valori architettonici, tale intervento è ammesso su tutti gli edifici, nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dalle Norme Specifiche di Area ([PARTE SECONDA](#)) delle presenti NDA, oltre che nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la ricostruzione deve avvenire a parità di superficie utile; alle consistenze edilizie ricostruite possono comunque sommarsi quelle consentite da eventuali ulteriori facoltà edificatorie previste dalle norme specifiche di area;
- b) la superficie coperta e l'altezza del nuovo edificio devono rispettare quelle previste dalle norme di area;
- c) nella ricostruzione devono essere rispettate le distanze dai fabbricati, ex [articolo 17](#), dai confini, ex [articolo 18](#), dalle strade, dalle altre infrastrutture e dagli elementi territoriali vincolati, secondo i disposti della [PARTE PRIMA / SEZIONE II](#);
- d) l'intervento deve sempre costituire occasione per migliorare la qualità architettonica, la prestazione energetica, la sostenibilità ambientale, l'inserimento nel contesto urbano e paesag-

gistico degli edifici sostituiti; con specifiche deliberazioni del consiglio comunale orientate al perseguimento di tali finalità, o nell'ambito dei PQP di cui all'articolo 15 , è possibile disciplinare singoli interventi definendo specifiche prescrizioni progettuali e requisiti prestazionali della sostituzione.

## 7

Il **cambio di destinazione d'uso** è un intervento volto a modificare l'utilizzo di un'unità immobiliare o di un immobile, attribuendo, a più del 50% della superficie utile lorda, una classe o una sottoclasse di destinazione d'uso diverse da quelle preesistenti; tale intervento può essere effettuato su tutti gli edifici, con o senza opere edilizie, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona urbanistica e con le condizioni di pericolosità idraulica e geologica, oltre che nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) il passaggio dall'una all'altra delle classi di destinazione d'uso definite dall'articolo 4 costituisce intervento di rilevanza urbanistica ed è pertanto soggetto al rilascio del permesso di costruire o SCIA alternativa, a prescindere dalla contestuale esecuzione di opere edilizie, fatti comunque salvi i disposti dell'articolo 48, comma 1 e 1bis della LR 56/1977 ;
- b) il passaggio dall'una all'altra delle sottoclassi di ciascuna delle classi di destinazione d'uso definite dall'articolo 4  non ha rilevanza urbanistica ed è soggetto alla medesima modalità abilitativa prevista per le opere edilizie con le quali è effettuato; sono comunque fatti salvi i disposti dell'articolo 48, comma 1 e 1bis della LR 56/1977 ;
- c) il riuso di vani accessori o rustici interni a un edificio o all'ambito pertinenziale del medesimo, al fine di adibirli a utilizzi omogenei a quelli del fabbricato principale costituisce intervento di ristrutturazione edilizia e non si configura come cambio di destinazione d'uso ai sensi del presente comma;
- d) in ogni caso, nelle aree AU, TR, AE, DC e PR, ove il PRG stabilisce che la riconversione funzionale sia coordinata con la riqualificazione urbanistica complessiva secondo progetti unitari ad attuazione convenzionata, non è consentito introdurre nei fabbricati esistenti le destinazioni previste per la rigenerazione urbana attraverso singoli cambi di destinazione d'uso effettuati in regime di edilizia libera o non convenzionata.



## **TITOLO III**

---

### ATTUAZIONE DEL PRG






**art. 7****MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVO**

---

**1**


Le previsioni dal PRG si attuano con le seguenti modalità:

- a) **modalità indiretta**: attraverso la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), secondo i disposti dell'[articolo 8](#) 
- b) **modalità diretta convenzionata**: attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), secondo i disposti dell'[articolo 9](#) 
- c) **modalità diretta semplice**: con intervento non convenzionato (INC) attraverso semplice permesso di costruire, o altro titolo abilitativo conforme alla legislazione vigente, secondo i disposti dell'[articolo 10](#) 

**2**

Le norme specifiche di area e le altre disposizioni concernenti l'esecuzione degli interventi attuativi del PRG stabiliscono quale delle modalità di cui al comma 1 debba essere utilizzata. Il generico riferimento all'attuazione convenzionata contempla sia il SUE, sia il PCC, mentre quello relativo all'attuazione diretta contempla tutti i titoli abilitativi edilizi, compreso il PCC.

**3**

Le convenzioni dei SUE e dei PCC devono essere conformi ai disposti dell'[articolo 45 della LR 56/1977](#) 



**art. 8****STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI****1**

L'elencazione, i contenuti, gli elaborati, la formazione, l'approvazione e l'efficacia degli strumenti urbanistici esecutivi sono stabiliti dal Titolo V della LR 56/1977 [↗](#).

**2**

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

**3**

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, giustificate dall'esigenza di dare attuazione a interventi infrastrutturali o di interesse pubblico, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio, anche composte da aree non contigue, da **assoggettare a strumento urbanistico esecutivo** unitario.

**4**

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale è possibile modificare il tipo di SUE previsto dal PRG per una data area e ridefinirne il perimetro, anche suddividendolo in **sub-ambiti attuativi**, a condizione che:

- a) ciò non determini eccessivi frazionamenti pregiudicando la funzionalità complessiva dell'intera area;
- b) sia in ogni caso garantito un disegno complessivo dell'ambito da trasformare coerente con l'accessibilità e i sistemi infrastrutturali delle zone contermini, rispetto alle quali il nuovo intervento deve comunque costituire occasione di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale;
- c) il Comune coordini gli interventi edificatori e l'attuazione delle infrastrutture garantendo sempre la prioritaria realizzazione di strade e reti interrate; a tale scopo, le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti l'attuazione dell'area, con riferimento alla sua urbanizzazione e alle modalità di intervento convenzionato da applicarsi ai sub-ambiti (SUE o PCC).

**5**

In sede di pianificazione esecutiva, anche di libera iniziativa, possono essere accettate dalla Giunta Comunale **circostanziate modifiche** delle previsioni infrastrutturali e dei tipi di intervento definiti dal PRG, purché adeguatamente giustificate a livello progettuale come migliorative, in termini di prestazioni funzionali e di sostenibilità ambientale delle trasformazioni urbanistiche. Anche a fronte di tali modifiche e purché vengano osservate tutte le prescrizioni dettate dal PRG per la sostenibilità ambientale, resta ferma per qualsiasi strumento attuativo l'esclusione dalle procedure di VAS.

**6**

**Dopo la scadenza dei SUE**, qualora siano state ultimate le opere di urbanizzazione, gli interventi edificatori previsti dal SUE eventualmente non ancora realizzati possono essere completati con modalità diretta nei limiti della compatibilità con la pianificazione generale vigente. Qualora sia



invece necessario ultimare o apportare modifiche alle opere di urbanizzazione o agli interventi edificatori disciplinati dal SUE, deve essere stipulata una nuova convenzione che, a seconda della complessità degli interventi previsti, può riferirsi a un permesso di costruire o a un nuovo SUE esteso a tutta la porzione di area oggetto di completamento.

**art. 9****PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO****1**

Il permesso di costruire convenzionato è una modalità di attuazione diretta del PRG nella quale il titolare del permesso assume con il Comune specifici e formali impegni contrattuali, con atto convenzionale o unilaterale, al fine di garantire l'esecuzione di opere di urbanizzazione, o le qualità prestazionali degli interventi edilizi.

**2**

Ove non sia già prescritto dalle norme di area per l'attuazione di specifici interventi o con puntuale individuazione sulla cartografia di Piano, il ricorso a PCC può essere di volta in volta deciso:

- a) con deliberazione della Giunta Comunale nel caso, previsto dall'articolo 49, comma 4, della LR 56/1977 , di interventi complessi o che richiedono opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o che comportano il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o per la dismissione di aree;
- b) con deliberazione del Consiglio Comunale nel caso, previsto dall'articolo 28 bis del DPR 380/2001 , in cui le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, alternativa a quella del SUE.

**3**

Le deliberazioni di cui al comma 2, alla luce dei rispettivi disposti di legge regionale o statale, devono adeguatamente motivare il ricorso al PCC, avuto riguardo al contesto urbanizzativo esistente e previsto nelle singole situazioni, e possono contenere specifiche prescrizioni da recepirsi nelle convenzioni o negli atti di impegno unilaterale, anche riferite all'esecuzione di opere di urbanizzazione esterne all'ambito di intervento. Il testo delle convenzioni e degli atti di impegno è approvato con deliberazione della Giunta Comunale prima della loro stipula.

**art. 10**

## **MODALITÀ ABILITATIVE NON CONVENZIONATE**

---

**1**

Gli interventi edilizi non subordinati a previa stipula di convenzione o atto di impegno con il Comune, a norma dell'[articolo 6](#) e dell'[articolo 7](#) delle presenti NDA, sono attuabili con le modalità di abilitazione diretta stabilite dal [Titolo II - Parte I del DPR 380/2001](#).

**2**

Il titolo abilitativo può contenere clausole accidentali, con carattere di prescrizione, apposte dall'autorità comunale al permesso di costruire o assunte direttamente dal soggetto attuatore nel caso di atti autoabilitativi. Tali clausole, per l'esclusiva tutela di interessi pubblici, sono opponibili a tutti gli aventi causa sull'immobile oggetto di intervento, in quanto costituenti parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo.


**art. 11****ATTUAZIONE DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA****1**


Gli indici di edificabilità (IT e IF) sono stabiliti dalle norme di attuazione delle singole aree urbanistiche. L'**indice territoriale di base** (IT1) esprime la capacità edificatoria assegnata di diritto ai suoli oggetto di utilizzo urbanistico ed edilizio, anche qualora non comprendano aree per dotazioni urbanistiche; l'**indice territoriale massimo** (IT2) definisce l'edificabilità massima realizzabile sui medesimi ambiti a seguito di trasferimenti di capacità edificatoria proveniente da altre aree urbanistiche, fermo restando il rispetto dell'indice fondiario. L'**indice fondiario** (IF) stabilisce la massima concentrazione edilizia raggiungibile sulla superficie fondiaria; non esprime pertanto il diritto edificatorio assegnato al suolo, ma rappresenta esclusivamente una soglia limite di densità insediativa che, negli interventi diretti, deve essere verificata sui singoli lotti, e, in sede di strumento esecutivo, con riferimento alla superficie fondiaria complessiva del SUE.

**2**

L'**utilizzo degli indici** di edificabilità corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successivo intervento sulla superficie stessa, teso a riutilizzarne la capacità edificatoria già attuata, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà. Qualora il lotto a destinazione omogenea su cui esistono fabbricati da mantenersi venga frazionato allo scopo di ricavare nuovi lotti edificabili, la sommatoria delle quantità edilizie esistenti e di quelle costruende deve verificare, sull'area dell'intero lotto originario, gli indici di edificabilità, territoriale e fondiario, e il rapporto di copertura previsti dalle presenti norme.

**3**

Il **trasferimento della capacità edificatoria**, avulsa dal fondo che la esprime, è effettuato con atto pubblico registrato e trascritto ai sensi dell'art. 2643, comma 1, n.2 bis) del Codice Civile , nell'osservanza di tutte le seguenti disposizioni:

- a) è titolare della capacità edificatoria il proprietario di un fondo classificato dal PRG come edificabile e dotato di indice territoriale, o di un fondo destinato a usi pubblici al quale il PRG attribuisca, in regime perequativo, una potenzialità edificatoria trasferibile;
- b) è abilitato a cedere la capacità edificatoria il soggetto di cui alla lettera a) che si trovi in una delle seguenti condizioni:
  - 1) possa utilizzare autonomamente il proprio fondo edificabile, senza vincolo di previa pianificazione esecutiva in comunione con altri proprietari;
  - 2) possa utilizzare il proprio fondo edificabile subordinatamente all'approvazione di un SUE in comunione con altri proprietari e tutti questi abbiano sottoscritto in suo favore un atto di assenso alla cessione della capacità edificatoria;
  - 3) abbia dismesso al Comune l'area destinata dal PRG a usi pubblici e generatrice della capacità edificatoria;
- c) la capacità edificatoria ceduta ai sensi della lettera b) può atterrare, e cioè essere utilizzata, su un fondo diverso da quello che l'ha generata, alle seguenti condizioni:
  - 1) la destinazione urbanistica della capacità edificatoria trasferita deve essere omogenea a quella ammessa per l'area di atterraggio, con riferimento alle sottoclassi dell'art. 4 ,
  - 2) sul sito di atterraggio devono essere rispettati tutti i disposti normativi e i parametri edilizi e urbanistici prescritti per l'area, con particolare riguardo alle destinazioni d'uso ammissibili, all'indice fondiario, all'indice di copertura e all'altezza degli edifici;
  - 3) qualora la capacità edificatoria trasferita non derivi da aree dismesse al Comune, devono

- essere reperite o monetizzate, secondo quanto stabilito dalle NDA, anche le aree per standard relative alla capacità edificatoria trasferita;
- d) il Comune deve tenere un apposito registro informatizzato in cui vengono annotati i trasferimenti di capacità edificatoria e riportati gli ambiti territoriali che hanno unitariamente concorso a determinare la capacità edificatoria di ogni intervento edilizio.

#### **4**

I trasferimenti di capacità edificatoria per la costruzione delle **residenze rurali** non soggiacciono alle disposizioni del presente articolo e sono disciplinati dalle norme specifiche delle aree agricole.



**art. 12****DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE****1**

Il PRG persegue la finalità di incrementare la dotazione di aree adibite a funzioni pubbliche, attraverso la loro acquisizione al patrimonio comunale o l'assoggettamento all'uso sociale.


Per il raggiungimento di tale obiettivo sono definite, e disciplinate nel presente articolo, le seguenti **modalità di acquisizione** dei suoli destinati a infrastrutture e servizi:

- a) cessione, assoggettamento o monetizzazione obbligatori;
- b) cessione volontaria in regime perequativo;
- c) acquisizione onerosa ed esproprio.

**2**



I seguenti interventi edilizi determinano incremento di carico urbanistico e devono ordinariamente contribuire alla **dotazione di aree per standard** ai sensi dell'articolo 21 della LR 56/1977 , fatto salvo quanto prescritto dalle norme specifiche di area (PARTE SECONDA ) delle presenti NDA):

- a) gli interventi di nuova costruzione di SL eccedenti i 50 mq, eccettuati comunque quelli di ampliamento funzionale, integrazione pertinenziale e sostituzione edilizia;
- b) i cambi di destinazione d'uso di SL eccedenti i 50 mq, secondo quanto precisato al comma 3;
- c) gli interventi disciplinati da leggi speciali che prevedano espressamente il soddisfacimento del fabbisogno di aree per servizi.

L'obbligo di soddisfare il fabbisogno di standard deve essere assolto nell'ambito delle convenzioni o degli atti d'impegno a corredo dei SUE o dei permessi di costruire, salvo il caso in cui il reperimento delle aree sia sostituito dalla loro monetizzazione, ai sensi dell'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977 .

**3**

L'**incremento di carico urbanistico** è parametrato all'entità e alla destinazione dei nuovi insediamenti e al conseguente fabbisogno addizionale di aree per servizi e infrastrutture; in particolare:

- a) le destinazioni residenziali, insediate con nuove costruzioni, ampliamenti oltre l'adeguamento funzionale una tantum e cambi di destinazione d'uso, generano un fabbisogno di standard pari ad almeno 25 mq per abitante insediabile, da calcolarsi con indice capitaro di 30 mq di SL per abitante;
- b) le destinazioni esclusivamente produttive, insediate con nuove costruzioni, ampliamenti oltre l'adeguamento funzionale una tantum e cambi di destinazione d'uso, generano un fabbisogno di standard pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria impegnata dal nuovo intervento;
- c) le destinazioni ricettive, direzionali, commerciali e le parti aperte al pubblico delle destinazioni artigianali, insediate con nuove costruzioni, ampliamenti oltre l'adeguamento funzionale una tantum e cambi di destinazione d'uso, generano un fabbisogno di standard pari ad almeno l'80% della SL, fatte salve maggiori dotazioni richieste ai sensi della PARTE PRIMA / SEZIONE V ) delle presenti NDA;
- d) per gli ampliamenti e i cambi di destinazioni d'uso che determinano incremento di carico urbanistico ai sensi del comma 2, il fabbisogno di standard è calcolato solo con riferimento all'eventuale incremento rispetto alla consistenza edilizia e alla destinazione preesistenti, da accertarsi ai sensi dell'articolo 7 della LR 19/1999 , considerando virtualmente soddisfatti i fabbisogni pregressi relativi allo stato di fatto e alle quote di SL non rilevanti ai fini dell'incremento di carico urbanistico ai sensi del comma 2;

e) sono fatte comunque salve le quantità stabilite dalle norme specifiche per singoli ambiti di intervento.

#### 4

Tutte le aree di proprietà privata per le quali è prevista dal PRG la cessione al Comune sono dotate di capacità edificatoria trasferibile, variamente dimensionata dalle norme specifiche, in relazione allo stato di fatto e di diritto delle aree, tenendo conto dell'ubicazione, della potenziale idoneità all'utilizzo urbanistico, della classificazione loro attribuita dalla pianificazione previgente.

Tali aree, con riferimento ai disposti dell'articolo 8, comma 3 [📄](#), e dell'articolo 11, comma 3 [📄](#), possono essere aggregate ad altre destinate all'edificazione, trasferendo su di esse la propria capacità edificatoria, nell'ambito di interventi convenzionati unitari, oppure possono essere direttamente cedute al Comune dal proprietario al quale è riconosciuta la disponibilità della relativa capacità edificatoria trasferibile.

#### 5

Le aree di cui al comma 4 sono altresì gravate di vincolo espropriativo ai sensi dell'articolo 9 del DPR 327/2001 [📄](#), che consente al Comune di acquisirle forzatamente, secondo le procedure di legge, al fine di realizzare le opere pubbliche previste dal PRG. A seguito della decadenza dei vincoli espropriativi si applicano i disposti dell'articolo 124 delle presenti NDA [📄](#).





## **TITOLO IV**


---

# DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA



**art. 13****REQUISITI BASILARI DI INSEDIABILITÀ****1**

Nelle aree destinate a usi diversi dagli agricoli, il permesso per interventi di nuova costruzione da adibire alla stabile permanenza umana, ai fini residenziali o lavorativi, può essere **rilasciato solo su aree urbanizzate**, o subordinatamente all'impegno del soggetto attuatore di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire.

La corresponsione del contributo di cui all'[articolo 16 del DPR 380/2001](#)  non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

**2**

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

- a) **sistema viario** veicolare e/o pedonale per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) spazi di sosta e di **parcheggio**;
- c) impianto pubblico di **distribuzione idrica** con caratteristiche idonee all'insediamento previsto;
- d) impianto pubblico di **fognatura** con caratteristiche idonee all'insediamento previsto, eventualmente surrogabile da soluzioni alternative di raccolta delle acque reflue, purché autorizzate dall'autorità sanitaria e limitatamente agli edifici non collegabili alla fognatura pubblica per impossibilità altimetrica o per distanza superiore a m 100,00.

**3**

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

**4**

Per "**adeguato accesso**", ai sensi del comma 3 precedente, si intende il collegamento alle strade veicolari di pubblico transito. Qualora non vi sia contiguità diretta tra la viabilità pubblica e il cancello di ingresso all'ambito pertinenziale dei costruendi edifici, il collegamento deve essere assicurato da strade private di larghezza pari ad almeno m 5,00, realizzabili anche su aree a classificazione urbanistica diversa da quella di edificazione.

Sono comunque ammesse sezioni inferiori per gli accessi agli insediamenti in area agricola o qualora sia documentata la presenza di ostacoli tali da impedire il raggiungimento della larghezza di m 5,00. In tali casi l'idoneità funzionale della viabilità (comunque di sezione non inferiore a m 3,00) deve essere certificata da tecnico abilitato, con specifico riguardo alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

**5**

Gli **elaborati progettuali** allegati alla richiesta di permesso di costruire devono essere conformi a quanto indicato sul sito informatico del Comune con riferimento alla gestione telematica delle pratiche edilizie e, in particolare, devono contenere dettagliata e completa descrizione delle tipologie architettoniche adottate e dei materiali costruttivi impiegati. La modifica di tali tipologie

e materiali, se espressamente richiamati nel dispositivo del permesso di costruire, è soggetta al rilascio di permesso in variante.

## 6

I titoli abilitativi all'edificazione, nonché le approvazioni di strumenti urbanistici, sono sempre rilasciati facendo salvi i **diritti di terzi**. In sede istruttoria il Comune è tenuto a verificare il rispetto di tali diritti nei limiti di quanto sia evidente e pubblicamente noto, attenendosi, per il resto, alle attestazioni dal richiedente e, ove necessario, subordinando l'abilitazione degli interventi all'assenso reso da chi accondiscende alla riduzione dei propri diritti, mediante atto idoneo ad essere trascritto nei registri immobiliari.

art. 14

## **CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE: CORRESPONSIONE E SCOMPUTO**

---

### **1**



Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'articolo 17 del DPR 380/2001 [↗](#), il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un **contributo** costituito da:

- a) **oneri di urbanizzazione primaria e Secondaria**, relativi all'incidenza delle relative spese di urbanizzazione, ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001 [↗](#);
- b) una somma commisurata al **costo di costruzione** o a quello di smaltimento dei rifiuti, ai sensi dell'articolo 19 del DPR 380/2001 [↗](#).

### **2**

L'**entità del contributo** di cui al precedente comma 1 e le modalità della sua applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, assunta in conformità all'articolo 52 della LR 56/1977 [↗](#).

**art. 15****QUALITÀ DEL PAESAGGIO URBANO E RURALE****1**


L'Amministrazione Comunale, al fine di promuovere e conseguire la qualità paesaggistica dei contesti urbani e degli insediamenti sparsi nel territorio libero, può predisporre specifici "Progetti di Qualificazione Paesaggistica" (PQP), anche in recepimento di proposte avanzate da soggetti pubblici o privati, ai sensi dell'articolo 12 bis, comma 4 della L.R. 56/77 . Tali progetti sono approvati dal Consiglio Comunale come allegati integrativi del Regolamento Edilizio Comunale  e, in quanto tali devono essere trasmessi alla Regione Piemonte, unitamente alla delibera di approvazione.

**2**


I PQP, prendendo in esame le visuali maggiormente fruibili dalla viabilità e più significative per il rapporto tra costruito e ambiente urbano, rurale o naturale, definiscono le azioni necessarie per valorizzare gli elementi pregevoli di tali scenari e per mitigarne le criticità. I contenuti progettuali dei PQP possono quindi:

- fornire indicazioni sulla conservazione o ricomposizione dell'immagine esteriore di edifici e manufatti;
- prefigurare opere di mascheramento degli impatti visivi attraverso il mirato utilizzo di schermature vegetali;
- definire, in termini esemplificativi e contestualizzati, alcuni criteri e indirizzi ai quali attenersi nella progettazione e attuazione degli interventi.

**3**

L'efficacia dei PQP ai fini dell'effettiva qualificazione del paesaggio è valutata mediante il "monitoraggio fotografico" di cui al comma 3 dell'articolo 64  delle presenti NDA, a seguito del quale è possibile apportare aggiornamenti e modifiche ai PQP, con le medesime procedure definite per la loro approvazione.

**art. 16****PARCHEGGI PRIVATI****1**

Nell'ambito degli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso eccedenti i 50 mq di SL, oltre che di ristrutturazione con aumento delle unità abitative, terziarie o produttive esistenti, devono essere sempre realizzati spazi di parcheggio privato nell'ambito pertinenziale (come definito all'articolo 5, lettera mm) , sopra o sotto suolo, o all'interno di fabbricati, nel rispetto delle seguenti quantità minime:


- a) per la destinazione **residenziale e turistico-ricettiva**: 1 mq/3 mq di SL, con un minimo di mq 15 per unità abitativa o stanza di albergo;
- b) per la destinazione **terziaria** (direzionale, commerciale o equivalente): 1 mq/2 mq di SL;
- c) per la destinazione **produttiva**: 1 mq/5 mq di SL.

E' sempre fatta salva la facoltà del Comune di imporre la dotazione di maggiori superfici per particolari tipologie di attività che comportino un elevato e contemporaneo afflusso di veicoli.

**2**

Nelle aree di completamento e nuovo impianto, i parcheggi di cui al comma 1 devono essere progettati in modo che **almeno un posto auto** privato per ogni unità abitativa residenziale e per ogni mq 100 di SL adibita ad altre destinazioni sia reperito in superficie **all'esterno degli edifici**, in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità. Su tali parcheggi, limitatamente all'area degli stalli, è ammessa la realizzazione di coperture, purché di tipologia coerente con quella dell'intervento edilizio, nel rispetto del rapporto di copertura prescritto per la zona e delle distanze stabilite per le recinzioni.

**3**

Nei **Centri Storici** e nei **nuclei di antica formazione** la disposizione di cui al comma 1 può essere eccezionalmente derogata solo in caso di documentata impossibilità al reperimento dei parcheggi privati, che, all'occorrenza, sono individuabili anche ai piani terreni degli edifici, o nel sottosuolo delle aree pertinenziali (a condizione che l'estradosso venga adeguatamente sistemato e integrato nel contesto di cortili e giardini), con possibilità di accesso diretto alle vie interne e perimetrali del centro storico, anche se in prossimità di incroci, purché i passi carrai e i relativi portoni delle autorimesse rispettino le disposizioni degli articoli 86 e 89 del REC , con particolare riguardo alla dotazione di segnalatori e specchi.

Qualora il reperimento dei parcheggi privati non sia ottenibile per carenza di spazio circostante o interno all'edificio oggetto di intervento, o per l'impossibilità di conseguire i requisiti minimi di accessibilità e manovrabilità dei veicoli, deve essere corrisposta al Comune una compensazione economica in ragione della superficie di parcheggio privato non reperito, sulla base delle tariffe unitarie stabilite dal Comune con apposito atto deliberativo; compete in ogni caso agli attuatori degli interventi l'onere di dimostrare, con apposita e documentata relazione tecnica, l'impossibilità di realizzare i posti auto pertinenziali.



**art. 17****DISTANZE TRA I FABBRICATI****1**

Negli ambiti CS, CM, NU e NA, classificati come zone A di cui all'[articolo 2 del DM 1444/1968](#), con interventi di ristrutturazione edilizia, non è ammesso ridurre le distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di eventuali elementi superfetativi, ove già siano inferiori a 3 m tra pareti non finestrate e a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

**2**

Nelle zone di cui al comma precedente, per interventi di ristrutturazione o ampliamento funzionale in sopraelevazione, è ammessa la conservazione delle distanze preesistenti solo qualora tra le pareti confrontanti siano interposte strade pubbliche o di uso pubblico. Ove non ricorra tale condizione e comunque per tutti gli altri interventi di nuova costruzione è prescritto un distacco minimo di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti.

**3**

Nelle zone diverse da quelle elencate al comma 1, ad esclusione delle aree RC e RT, per interventi che eccedano la ristrutturazione edilizia e per il riuso civile di rustici o accessori con formazione di pareti finestrate, è sempre prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti antistanti pari a m 10,00. Le distanze per la ricostruzione dei fabbricati demoliti, per la parte ricostruita fedelmente, qualora inferiori a m 10,00, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra le sagome preesistenti; per gli eventuali ampliamenti fuori sagoma si applicano le distanze di cui all'[articolo 9 del DM 1444/1968](#).

**4**

Nelle zone RC e RT, per interventi di nuova costruzione, è sempre prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 10,00.

**5**

In **deroga** alle norme di cui ai commi precedenti, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti antistanti è riducibile a m 5,00:

- a) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni plano-volumetriche;
- b) nel caso di corpi di fabbrica articolati, o comunque tra loro collegati da strutture e coperture che abbiano vera e propria consistenza edilizia, nell'ambito di progetto unitario esteso all'intero organismo edilizio:
  - tra due pareti, anche se entrambe finestrate, della stessa unità abitativa,
  - tra una parete finestrata e una non finestrata appartenenti a due diverse unità abitative;
- c) nel riuso civile di fabbricati rustici o accessori con formazione di pareti finestrate, subordinatamente all'assenso della proprietà frontistante reso con atto idoneo ad essere trascritto nei registri immobiliari;
- d) nei confronti di ascensori, rampe o altre sovrastrutture indispensabili al superamento delle barriere architettoniche.


In tutti i casi di cui sopra la distanza può essere ulteriormente ridotta fino al minimo inderogabile di m 3,00 qualora le aperture delle pareti finestrate non concorrano al raggiungimento del rap-

porto aeroilluminante minimo prescritto dalle norme igieniche.

**6**

Le pareti non finestrate, se non unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di m 3,00.

**7**

Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre strutture pertinenziali valgono le norme di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V  delle presenti NDA.

**art. 18****DISTANZE DAI CONFINI****1**

Gli edifici di nuova costruzione e i loro ampliamenti, compresi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici, devono osservare una distanza minima dal confine di proprietà pari a:

- a) m 5,00 per interventi in aree CS, CM, NU e NA;
- b) metà dell'altezza del fronte prospiciente il confine, con un minimo di m 5,00, per interventi in aree diverse da quelle elencate alla precedente lettera a).

Sono fatte salve le eccezioni previste dal comma 2 e la possibilità, sempre ammessa, di costruire in unione o aderenza al fabbricato del vicino nei termini disciplinati dagli articoli 874, 875, 876 e 877 del Codice Civile.

**2**

Sono ammesse **distanze inferiori** a quelle prescritte dal comma 1 nei seguenti casi:

- a) stipula di accordo scritto tra confinanti, salva l'osservanza dei distacchi da pareti finestrate, come normati all'articolo 17 delle presenti NDA;
- b) edificazione in ambiti pianificati con SUE, per quanto riguarda i soli confini interni;
- c) inspessimento dell'involucro esterno dei fabbricati esistenti per quanto ammesso dalla legislazione vigente ai fini dell'efficientamento energetico o sismico;
- d) realizzazione di ascensori, rampe o altre sovrastrutture indispensabili al superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
- e) demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la sagoma della porzione di fabbricato preesistente compresa entro la distanza di m 5,00 dal confine;
- f) sopraelevazione a confine secondo i disposti del comma 3;
- g) esecuzione di rilevati artificiali, secondo i disposti del comma 4;
- h) costruzione di muri e opere di contenimento terra, secondo i disposti del comma 5;
- i) realizzazione di sbancamenti e locali interrati;
- j) costruzione di fabbricati accessori secondo le prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V delle presenti NDA.

**3**

Salva l'osservanza dei tipi di intervento ammessi e dei distacchi dalle pareti finestrate, è consentito innalzare gli edifici esistenti sulla linea di confine, purché sia mantenuta l'aderenza al confine anche per la parte in sopraelevazione, che deve essere priva di vedute dirette verso il fondo limitrofo. L'eventuale apertura di vedute o la sopraelevazione a distanze dal confine comprese tra m 0,00 e m 5,00 è subordinata all'assenso del confinante.

**4**


I **rilevamenti artificiali** del terreno, salvo diverso accordo stipulato tra i confinanti, devono rispettare le seguenti distanze dalla linea di confine:

- a) entro la distanza di m 1,50 non può essere superata un'altezza di riporto pari a m 0,30;
- b) entro la distanza di m 5,00 non può essere superata un'altezza di riporto pari a m 1,00.

In ogni caso i rilevamenti artificiali del terreno sono computati nell'altezza del fronte fabbricato. Il contenimento di scarpate con pendenza naturale superiore al 100% è da considerare come intervento necessario al sostegno del pendio e può essere realizzato con muri od opere di ingegneria naturalistica senza rispettare gli arretramenti di cui sopra, anche qualora, a tergo delle strutture di contenimento, fossero eseguiti riporti di altezza superiore a quelle massime consen-

tite per i rilevamenti artificiali.

**5**

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



## **TITOLO V**

---

### **COSTRUZIONI ACCESSORIE E USI DEL SUOLO NON EDIFICATORI**



**art. 19****DEFINIZIONE DELLE STRUTTURE ACCESSORIE****1**

Si definiscono **strutture accessorie** i fabbricati funzionalmente connessi, pur se non aderenti, a edifici principali a destinazione residenziale, terziaria o produttiva come descritti negli articoli del PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V delle presenti NDA.

Le quantità edificabili sono stabilite per ogni area nelle Norme Specifiche, e sono comunque fatte salve le limitazioni imposte da vincoli superiori.

**2**

Con riferimento ai disposti dell'articolo 3, comma 1, lettera e6), del DPR 380/2001, la realizzazione delle strutture accessorie è attività di nuova costruzione ed è abilitata con permesso di costruire ad eccezione dei seguenti casi:

- a) rientrano nell'attività edilizia libera gli interventi pertinenziali di cui all'articolo 24 oltre a tutti quelli elencati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nel "glossario dell'edilizia libera", ai sensi dell'articolo 1, comma 2 del DLGS 222/2016 e a ogni altro intervento ad essi analogo e assimilabile;
- b) sono realizzabili con SCIA, nei limiti stabiliti dalle norme di area, tutte le strutture di cui ai successivi articoli 20, 21, 22 e 23 che abbiano superficie accessoria (SA, come definita all'articolo 15 del REC) non superiore al 20% della superficie lorda (SL, come definita all'articolo 13 del REC) dell'edificio principale al quale sono complementari, a prescindere dalla preesistenza di altre analoghe costruzioni;
- c) sono realizzabili con SCIA le autorimesse interrato di cui all'articolo 9 della L 122/1989, anche qualora la loro SA superi il 20% della SL dell'edificio al quale sono asserviti.

**3**

Le strutture accessorie non possono essere adibite a utilizzi diversi da quelli previsti nel titolo abilitativo; tale prescrizione d'uso deve essere riportata nel titolo medesimo, di cui costituisce parte integrante ed è modificabile solo con il rilascio di un nuovo titolo abilitativo, ove ammissibile.

**4**

Tutte le strutture regolate dal presente Titolo devono integrarsi adeguatamente nel **contesto edilizio e ambientale** della pertinenza alla quale appartengono e concorrere alla sua qualificazione; ove ciò non sia possibile, devono essere collocati in posizione defilata, limitandone la visibilità dagli spazi pubblici; tipologie edilizie, materiali e linee compositive devono sempre rispettare le norme qualitative del REC; in particolare si richiamano le seguenti prescrizioni:

- a) in **aree residenziali e agricole** è escluso l'impiego di box in lamiera, di prefabbricati in c.a. a vista e di strutture a copertura piana, se non nei casi di fabbricati costruiti in aderenza all'edificio principale e che possano essere utilizzati come terrazzi, appositamente pavimentati o inerbiti;
- b) in **aree per attività produttive** o nell'ambito pertinenziale di insediamenti artigianali sono ammesse tipologie costruttive affini a quelle dei fabbricati principali;
- c) le prescrizioni del presente comma possono essere derogate solo a fronte di apprezzabili **motivazioni progettuali** mirate a conseguire un migliore prodotto edilizio.




**art. 20****FABBRICATI INTERRATI**

---

**1**


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

**2**

I fabbricati interrati, ai sensi dell'[articolo 13 del REC](#) , sono esclusi dal computo della superficie lorda quando sono destinati a locali tecnici, autorimesse con relative aree di manovra, cantine o depositi al servizio della residenza con relativi disimpegni; per tali destinazioni possono essere realizzati in tutte le aree, fermo restando il rispetto delle normative sulla prevenzione incendi, dei vincoli ambientali, delle prescrizioni idraulico-geologiche e dell'indice di permeabilità del suolo. Restano invece subordinati al rispetto di indici e parametri edificatori, compreso l'IC, qualora siano adibiti a depositi o locali operativi di attività economiche.

**3**

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

- a) possono essere ubicati al di sotto di edifici fuori terra o essere del tutto indipendenti da essi, ma devono comunque integrarsi nel contesto dei cortili o dei giardini, con adeguata pavimentazione dell'estradosso o con la sua ricopertura di terreno vegetale inerbito;
- b) non sono prescritti distacchi minimi da fabbricati e confini, mentre, dalle strade, devono essere osservate le distanze previste per le recinzioni dall'[articolo 89, comma 10 del REC](#) ;
- c) il progetto deve essere corredato da specifico studio geologico tecnico che attesti la fattibilità dell'intervento, la sua compatibilità con gli elementi di pericolosità definiti dalla Carta di Sintesi e l'assenza di effetti penalizzanti per l'assetto idrogeologico locale e per la sicurezza geologica e strutturale degli insediamenti circostanti l'area di intervento.

**art. 21****BASSI FABBRICATI****1**

I bassi fabbricati sono le costruzioni fuori terra chiuse per oltre il 60% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:

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

**2**

I bassi fabbricati possono essere utilizzati unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature e ricovero di animali da cortile e devono essere costruiti nel rispetto degli indici di edificabilità e del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga a tali valori dimensionali dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'[articolo 6, comma 5](#).

**3**

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


- a) per i bassi fabbricati destinati ad autorimessa o deposito:
  - i fronti di altezza superiore a m 2,50 sono soggetti alle distanze dalle pareti finestrate come disciplinate dall'[articolo 17](#) per i normali fabbricati; per i fronti fino a m 2,50 è ammessa una distanza inferiore, fino al minimo di m 5,00, nell'ambito della medesima proprietà o con assenso dei frontisti;
  - dalle strade interne ai centri abitati di cui all'[articolo 4 del DLGS 285/1992](#) e dagli spazi pubblici i fronti dei bassi fabbricati di altezza fino a m 2,50 devono osservare una distanza pari a quella prevista nelle varie aree per le recinzioni, mentre quelli di altezza superiore a m 2,50 e quelli esterni ai centri abitati devono rispettare le distanze previste per i normali fabbricati, derogabili solo in caso di allineamenti preesistenti a minore distanza e fatte comunque salve le disposizioni dell'[articolo 86 del REC](#), per gli accessi carrai da strada pubblica;
  - dai confini di proprietà private sono ammesse distanze inferiori a quelle stabilite dall'[articolo 18](#) solo in presenza di assenso dei confinanti o nel caso di costruzione in aderenza a fabbricati preesistenti;
- b) per i bassi fabbricati destinati a ricovero animali:
  - m 10 da edifici abitativi, non derogabili con assenso di terzi e neppure all'interno della medesima proprietà;
  - m 5 da fabbricati accessori, con possibilità di costruire a minor distanza subordinatamente all'assenso del confinante;
  - m 10 dai confini privati derogabili con assenso del confinante;
  - distanze dalle strade pari a quelle prescritte per le costruzioni.

**art. 22****TETTOIE A SERVIZIO DI EDIFICI RESIDENZIALI****1**


Le tettoie a servizio di edifici residenziali sono le costruzioni fuori terra, realizzate nell'ambito pertinenziale di edifici residenziali o assimilati, aperte per oltre il 40% della loro superficie laterale e per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:

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

**2**

Le tettoie a servizio di edifici residenziali possono essere utilizzate unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature e ricovero di animali da cortile e devono essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura, tranne che per le quantità ammesse in deroga a tale parametro dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'[articolo 6, comma 5](#) .

**3**

La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e prescrizioni idraulico-geologiche e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui all'[articolo 21](#)  delle presenti NDA.

**art. 23****TETTOIE A SERVIZIO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

---

**1**

Le tettoie a servizio di attività produttive sono le strutture coperte prive di tamponamenti laterali fissi, di altezza non superiore a m 6,00 misurata dalla quota del terreno naturale al punto più alto della copertura, realizzate nell'ambito pertinenziale di aziende artigianali o industriali.

**2**

Le tettoie a servizio di attività produttive sono utilizzabili unicamente come strutture di protezione di merci, attrezzature e impianti, e devono essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura, tranne che per le quantità ammesse in deroga a tale parametro dalle Norme Specifiche di Area (**PARTE SECONDA** [📄](#) delle presenti NDA), nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'[articolo 6, comma 5](#) [📄](#).

**3**

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

- a) dalle pareti non finestrate: m 3,00 o in aderenza;
- b) dalle pareti finestrate dei fabbricati produttivi ai quali sono asservite: m 5,00 o in aderenza;
- c) dalle pareti finestrate di edifici esterni all'ambito aziendale: m 10,00;
- d) dalle strade: le medesime distanze prescritte per i normali fabbricati.

**art. 24****INTERVENTI PERTINENZIALI****1**

Sono tali, con riferimento ai disposti dell'articolo 3, comma 1, lettera e 6) e dell'articolo 6, comma 1, lettera e quinquies), del DPR 380/2001 [↗](#), le seguenti opere di modesta consistenza, prive di autonoma destinazione e che esauriscano la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico:

- a) serre mobili stagionali;
- b) aree ludiche senza fini di lucro;
- c) arredi delle aree pertinenziali;
- d) capanni per gli attrezzi;
- e) tendoni retrattili a soffietto.

Tali opere sono descritte ed esemplificate nei successivi commi.

**2**

Le **serre mobili stagionali** sono manufatti fuori terra e di altezza non superiore a m 3,00, misurata dalla quota del terreno naturale al punto più alto della copertura, costituiti da strutture di tipo precario, infisse al suolo senza fondazioni continue in cls e tamponate con materiali plastici trasparenti o traslucidi; possono essere destinate unicamente al ricovero di piante e fiori o alla produzione di ortaggi per autoconsumo e sono realizzabili, nell'ambito dell'attività edilizia libera ex articolo 6 del DPR 380/2001 [↗](#), in tutte le aree, in deroga ai parametri edilizi e alle distanze, nella misura massima di mq 30,00 per ogni unità abitativa dotata di giardino di proprietà esclusiva, anche se non strettamente adiacente all'edificio principale. Maggiori superfici coperte, ferme restando le caratteristiche tipologiche, costituiscono trasformazioni del suolo rilevanti dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e sono realizzabili con permesso di costruire, nel rispetto del rapporto di copertura stabilito per ciascuna area e di 1/3 per gli ambiti pertinenziali ricadenti in area agricola.

**3**

Le **strutture ludiche e di arredo** pertinenziale sono, a titolo esemplificativo: le piscine smontabili, i campi da tennis, i pergolati, i gazebo amovibili, i capanni per il ricovero degli attrezzi da giardino di superficie coperta inferiore a mq 8 (purché di H non superiore a m 2,50, privi di fondazioni e non adiacenti ad altri fabbricati) e tutti i manufatti costituenti corredo funzionale o decorativo dei giardini, quali fontane, fioriere, barbecue e forni da pane per uso domestico: non sono posti limiti alla realizzazione di queste strutture e attrezzature, tutte attuabili come attività edilizia libera, purché siano adeguatamente armonizzate e proporzionate al contesto pertinenziale, e non siano utilizzate né utilizzabili disgiuntamente dall'edificio principale.

**4**

Le piscine non smontabili sono disciplinate dall'articolo 131 del REC [↗](#), al quale si rimanda. Ai fini della loro abilitazione edilizia, è sufficiente la SCIA qualora il volume interno della vasca non superi il 20% del volume del fabbricato di cui sono pertinenza, mentre richiedono il permesso di costruire nei casi di maggiore dimensione.

**5**


Nelle aree scoperte pertinenti alle attività economiche è consentita come attività libera l'installazione di tendoni retrattili a soffietto per la copertura occasionale delle aree di carico e

scarico, a condizione che l'ingombro planimetrico della struttura richiusa non ecceda il 5% della superficie coperta dei fabbricati esistenti e che tali tendoni non siano adibiti a copertura permanente di depositi e aree di lavorazione.

**art. 25****DEPOSITI ALL'APERTO**

---

**1**

Il deposito all'aperto di **materiali non inquinanti**, come prodotti finiti in cassoni, semilavorati per l'edilizia, materie prime e rottami, è consentito unicamente nelle aree produttive in cataste o cumuli di altezza non superiore a m 5,00; nella loro localizzazione si deve tenere conto dell'impatto sul paesaggio, ubicandoli preferibilmente in aree non in fregio alle strade; nel caso di materiali che per loro natura non siano stoccabili in modo decoroso e ordinato, è fatto obbligo di occultarne la visibilità con schermature alberate, reti di sostegno di rampicanti di idonea altezza o simili (secondo le specifiche di cui all'[Allegato A alle presenti NDA](#) .

**2**

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


**3**

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

**4**

I depositi temporanei di **terre e rocce da scavo** sono disciplinati dal [DPR 120/2017](#) .

**5**

L'installazione fuori terra di **serbatoi per gas combustibile** e simili è ammessa unicamente in aree destinate ad attività produttive, purché tali attrezzature siano debitamente schermate da cortine di vegetazione (secondo le specifiche di cui all'[Allegato A alle presenti NDA](#) .



**SEZIONE II  
VINCOLI  
RICOGNITIVI**

---

**TITOLO I**  
GENERALITÀ





**art. 26****NATURA DEI VINCOLI RICOGNITIVI****1**

I vincoli di cui alla presente SEZIONE **discendono da disposizioni di tutela sopraordinate** al PRG; pertanto, la loro applicazione è direttamente legata all'eventuale evoluzione di tali normative e alla localizzazione dell'infrastruttura o dell'elemento territoriale a cui sono riferiti. Eventuali modifiche della legislazione di riferimento o dell'ubicazione dell'oggetto vincolato prevalgono automaticamente e immediatamente sul PRG, che sarà pertanto adeguato in occasione di successive varianti, ai soli fini del coordinamento documentale con le disposizioni sopravvenute.

**2**

I vincoli di cui al comma 1 **non costituiscono aree urbanistiche di PRG ma si sovrappongono alle medesime** imponendo limitazioni all'edificazione e alla trasformazione dei suoli e delle costruzioni, senza che ciò configuri finalità espropriative dell'ente pubblico da cui derivi titolo per indennizzi, con conseguente inapplicabilità dei termini di caducazione di cui all'[articolo 9 del DPR 327/2001](#). Negli articoli della presente SEZIONE sono elencati e disciplinati i vincoli che trovano applicazione sul territorio comunale.

**3**

I vincoli definiti dalla presente SEZIONE, con riferimento a distanze geometriche da infrastrutture o altri elementi territoriali e ambientali, sono rappresentati nella cartografia di PRG.

**4**

La rappresentazione cartografica delle fasce derivanti dall'applicazione di criteri geometrici (cfr. successivi [articoli 27](#), [28](#), [34](#), [35](#), [36](#), [37](#), [38](#) e [40](#) delle presenti NDA), ferma restando l'indicazione della loro profondità, ha carattere indicativo e non topograficamente perentorio; pertanto la loro esatta definizione planimetrica deve essere di volta in volta verificata, in sede abilitativa degli interventi edilizi, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale localizzazione del limite della fascia di vincolo, senza che eventuali discrepanze, rispetto al disegno di Piano, debbano costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.



## **TITOLO II**

---

# VINCOLI AMBIENTALI




**art. 27**

**FASCIA DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA**

---

**1**

Ai sensi del punto 5 della Parte I dell'Allegato A alla DGR 7 aprile 2014 n. 64-7417 , il PRGC non individua le fasce di cui al comma 1 dell'art. 29 della LR 56/77. Le fasce latitanti i corsi d'acqua sono disciplinate dai disposti della Sezione III della Parte Prima delle presenti Norme ("Sicurezza idraulica e geomorfologica").

**art. 28****AREE SPONDALI VINCOLATE (DLGS 42/2004, art. 142, c. 1, lett. c)****1**

Sono vincolati ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c) del DLGS 42/2004 [↗](#) gli ambiti comprendenti il torrente Orco e il rio Cardine, con le relative sponde o piede degli argini per una fascia di m 150 ciascuna, escluse le aree di cui all'articolo 142, comma 2, del DLGS 42/2004 [↗](#), nei quali sono tutelati l'ambiente e il paesaggio, mediante il controllo dell'attività edificatoria e di qualsivoglia attività incidente sotto il profilo dell'inquinamento.

La cartografia di PRG riporta altresì, al margine meridionale del Comune, una modesta porzione di territorio ricadente entro la fascia di vincolo afferente il rio Cardinetto, corpo idrico che si sviluppa, per il segmento del suo tracciato sottoposto a tutela, sul Comune di Lombardore.

**2**

Gli ambiti di cui al comma precedente sono individuati in cartografia di PRG a titolo indicativo e non topograficamente perentorio; pertanto, la loro esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione delle sponde fluviali, in applicazione dei disposti dell'Allegato C alle NDA del PPR [↗](#), senza che la loro diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRG, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.

**3**

Gli interventi edilizi ammessi nelle aree di cui al comma 1 sono quelli previsti per le aree urbane alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 14, comma 10 delle NDA del PPR [↗](#) e di ulteriori disposizioni vincolistiche; il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica prevista dall'articolo 146 del DLGS n. 42/2004 [↗](#), nei termini disciplinati dalla LR 32/2008 [↗](#).

**art. 29****TERRITORI COPERTI DA BOSCHI (DLGS 42/2004, art. 142, c. 1, lett. g)****1**

Sono vincolati ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g) del DLGS 42/2004 i territori coperti da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, nei quali, per ragioni ambientali e per ragioni di difesa e sicurezza del suolo, sono poste particolari limitazioni alle attività edificatorie e di trasformazione del suolo, al fine di evitare il taglio indiscriminato del patrimonio boschivo, che può essere effettuato solo con l'autorizzazione delle competenti autorità forestali.

**2**

L'individuazione cartografica dei territori di cui al comma precedente, come riportata sulle tavole di PRG, è desunta dall'ortofoto regionale del 2010 e può risentire delle approssimazioni interpretative di tale supporto; pertanto l'effettiva sussistenza del bosco, con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 3 della LR 4/2009 e agli articoli 4 e 5 del DLGS 34/2018, deve essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo ricadenti nelle aree boscate individuate dal PRG, o entro la distanza di 20 m dalle stesse. Il riscontro di eventuali discrepanze rispetto alle indicazioni cartografiche del PRG costituisce automatico accertamento del vincolo e non comporta variante o modifica di rilevanza urbanistica.

**3**

Gli interventi edilizi ammessi nelle aree di cui al comma 1 sono quelli previsti per le aree urbane alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di cui al capo IV della LR 4/2009, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13 delle NDA del PPR e di ulteriori disposizioni vincolistiche; il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica prevista dall'articolo 146 del DLGS n.42/2004, nei termini disciplinati dalla LR 32/2008.

**4**


Si richiamano, per quanto applicabili all'attività edilizia e urbanistica, i disposti dell'articolo 10 della L 353/2000 relativi ai suoli percorsi dal fuoco.

**5**




La cartografia di Piano evidenzia le porzioni di bosco identificate come "habitat di interesse comunitario", ai sensi della Direttiva 92/43/CEE. Tali ambiti sono soggetti ai vincoli e alle prescrizioni di tutela di cui al DPR n.357 del 8/9/1997 e s.m.i.  
Su tali ambiti, se ricadenti all'interno dell'area definita dal PRGC come "corridoio ecologico del torrente Orco", si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura in Piemonte", approvate dalla Regione Piemonte con DGR n.54-7409 del 7/4/2014 e s.m.i., ai sensi del comma 11, articolo 16 delle norme di PPR.



**art. 30****VINCOLO PAESAGGISTICO DEL PARCO MALGRÀ (DLGS 42/2004, art. 136)****1**

È vincolata ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c) del DLGS 42/2004  l'area comprendente il parco del castello di Malgrà, la sponda fluviale e un'ampia zona appartenente al sedime del torrente Orco, che ha mantenuto le caratteristiche di area a verde annessa al castello storico e costituita da zone prative, alberature e filari. Consistenti trasformazioni hanno interessato la parte orientale dell'area, posta a quota inferiore rispetto al castello e interessata dalle periodiche divagazioni del corso fluviale, e l'estremo margine nord occidentale con la realizzazione di un edificio scolastico che, per la forma, struttura e materiali, determina impatti sulla percezione complessiva del parco. Inoltre la costruzione della circonvallazione, ubicata in prossimità della scarpata fluviale, ha interrotto la continuità dell'ambito tutelato.

**2**

L'area di cui al comma precedente è perimetrata sulle cartografie di PRG e disciplinata nelle presenti norme in conformità alla scheda del "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte – parte prima" (documento prescrittivo del PPR) , che definisce e regola tale ambito, sottoposto a vincolo con DM 6 luglio 1941  "Dichiarazione di notevole interesse pubblico del parco coi terreni e fabbricati annessi di proprietà della Contessa Clotilde Francesetti di Malgrà sito nel Comune di Rivarolo Canavese" (copia della scheda del catalogo citato è allegata a conclusione del presente articolo). Il parco e i manufatti architettonici compresi in tale area di vincolo sono schedati fotograficamente alla sezione A dell'elaborato C.6.3  di PRGC.

**3**

Non sono consentiti interventi che comportino la frammentazione e/o separazione del rapporto visuale castello-parco-aree agricole e prative; non sono altresì ammesse modificazioni al patrimonio costituito dagli edifici storici, fatti salvi interventi tesi a conservare e valorizzare il complesso del castello e del parco e delle sue pertinenze in tutte le sue componenti (architettoniche, vegetali, topografiche e ambientali) nel rispetto del suo processo storico e alla luce di una lettura storica comparata. Gli esemplari arborei di pregio devono essere conservati. Gli interventi di manutenzione della recinzione in muratura che circonda la proprietà devono garantire la conservazione e il ripristino degli elementi tipologici e strutturali originari e prevedere l'esclusivo impiego di materiali coerenti con quelli preesistenti. Non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici e di produzione energetica da fonti rinnovabili collocati in posizione tale da interferire con le principali visuali panoramiche percepibili verso il fulcro visivo del castello dai principali spazi e percorsi pubblici. Nell'area attualmente occupata dall'edificio scolastico, eventuali interventi devono essere finalizzati a una riqualificazione complessiva del fabbricato, in particolare in relazione ai materiali di copertura, mantenendo la quinta arborea esistente quale filtro visivo verso il parco del castello. Gli interventi di adeguamento della rete viaria devono risultare compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico presenti; particolare cura deve essere posta per le pavimentazioni e per le opere accessorie.

Gli interventi di riqualificazione dei sedimi stradali devono prevedere la posa in opera di barriere di protezione che, per forma, materiali e dimensioni, garantiscano un corretto inserimento paesaggistico nel contesto interessato. Lungo i percorsi viari non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica.

D.M. 6 luglio 1941

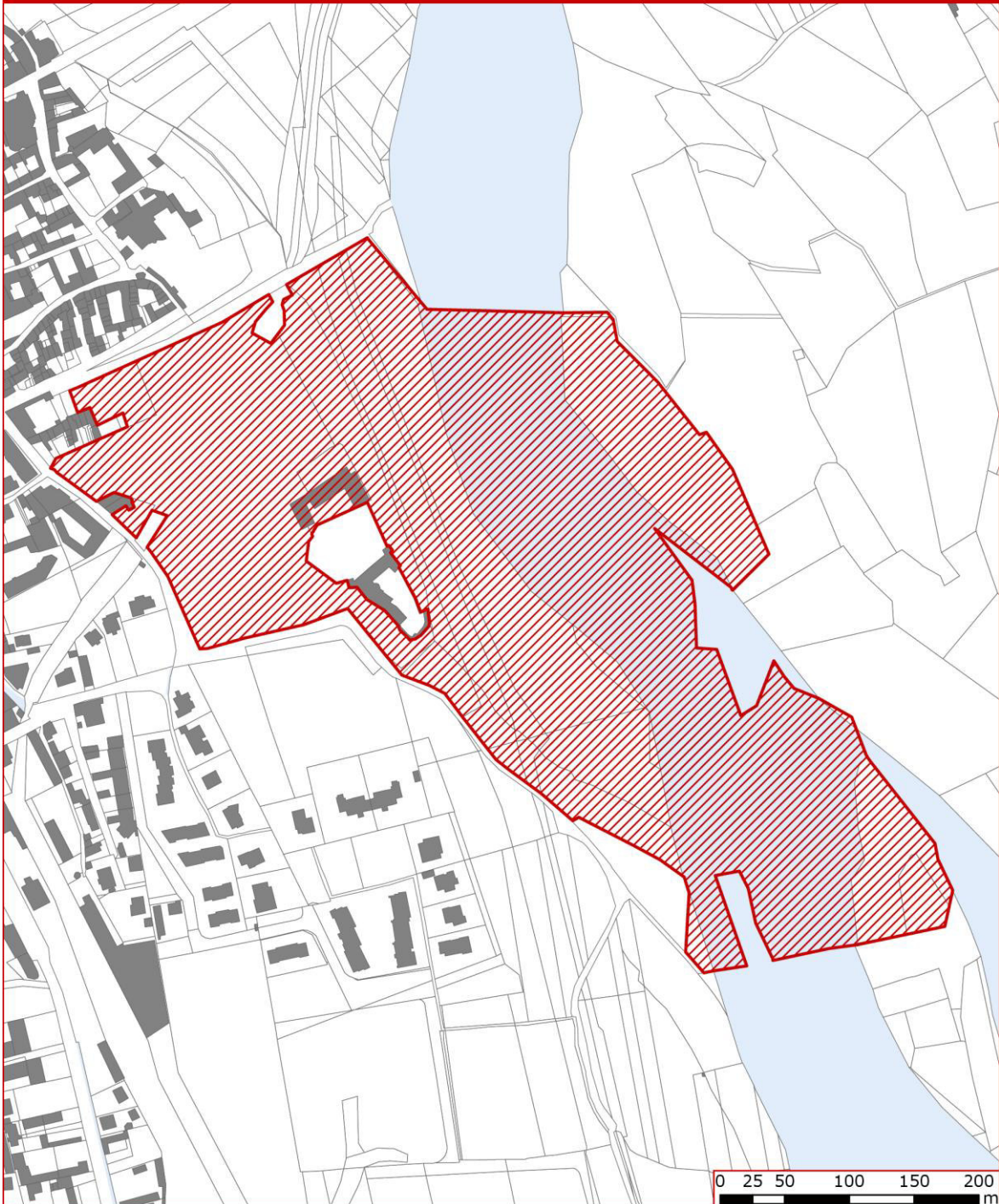
Art. 136, c. 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004

**Dichiarazione di notevole interesse pubblico del parco coi terreni e fabbricati annessi di proprietà della Contessa Clotilde Francesetti di Malgrà sito nel Comune di Rivarolo Canavese**

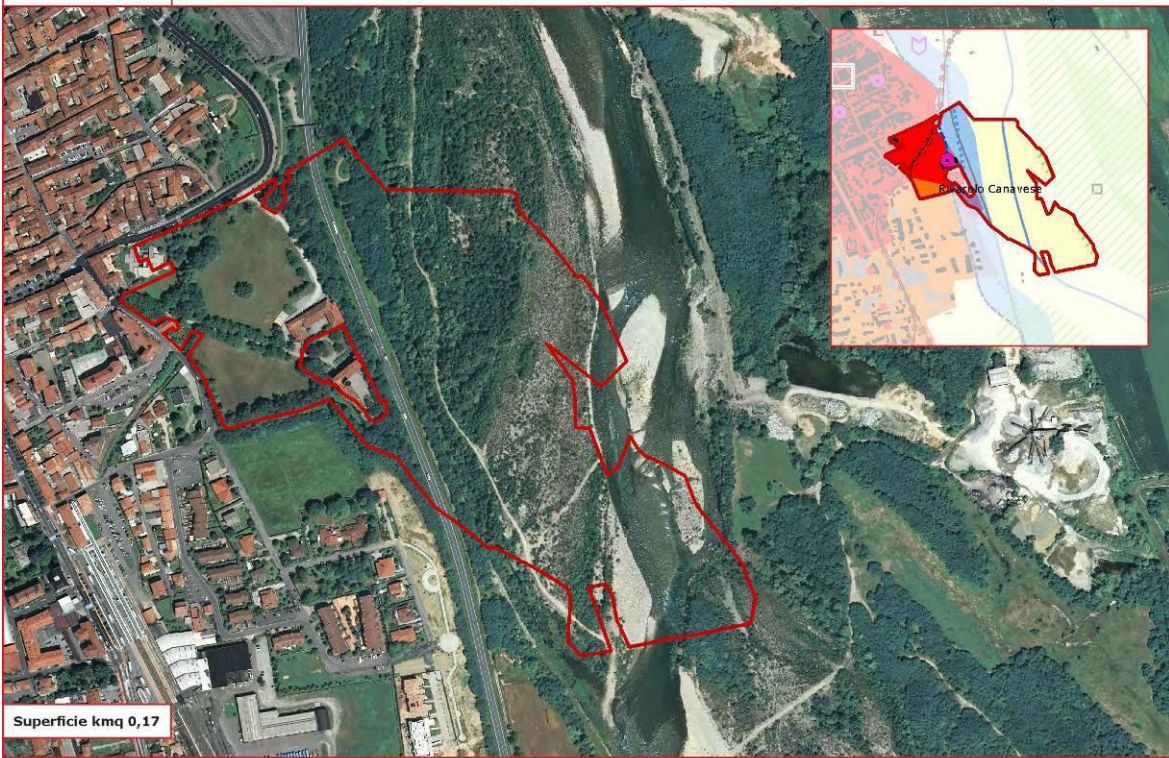
Numero di riferimento regionale:  
A122

Comuni:  
Rivarolo Canavese (TO)

Codice di riferimento ministeriale:  
10234



Estratto del "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte - Parte prima" (scheda A122)

<p><b>Riconoscimento del valore dell'area</b></p>	<p>La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela "(...) il Parco coi terreni e fabbricati annessi, di proprietà della Contessa Clotilde Francesetti di Malgrà (...)".</p>				
 <p><b>Superficie kmq 0,17</b></p>					
<p><b>Altri strumenti di tutela</b></p>	<p>D.lgs. 42/2004 - art. 142 "Aree tutelate per legge", comma 1 lett. c Beni culturali, a rilevanza paesaggistica, individuati ai sensi della Parte II del Codice: Rivarolo Canavese, Castello Malgrà (D.M. 18/09/1957; R.R. n. 5803/84 del 30/12/1985)</p>				
<p><b>Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza / trasformazione</b></p>	<p>L'area tutelata, comprendente il parco del castello di Malgrà, la sponda fluviale e un'ampia zona appartenente al sedime del torrente Orco, ha mantenuto le caratteristiche di area a verde annessa al castello storico e costituita da zone prative, alberature e filari. Consistenti trasformazioni hanno interessato la parte orientale dell'area, posta a quota inferiore rispetto al castello e interessata dalle periodiche divagazioni del corso fluviale e l'estremo margine nord occidentale con la realizzazione di un edificio scolastico che, per la forma, struttura e materiali, determina impatti sulla percezione complessiva del parco. Inoltre la costruzione della circonvallazione, ubicata in prossimità della scarpata fluviale, ha interrotto la continuità dell'ambito tutelato.</p>				
<p><b>Ambiti e Unità di paesaggio</b></p>	<p><b>Ambiti di paesaggio (art. 10):</b> 30 – Basso Canavese</p>		<p><b>Unità di paesaggio (art. 11):</b> 3012, 3013 - Sono di tipologia normativa VII e VIII, naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità e rurale/insediato non rilevante</p>		
<p><b>Principali obiettivi di qualità paesaggistica</b></p>	<p><b>1.3.3.; 1.6.2.</b> - (cfr. Obiettivi e Linee di azione Ambito 30)</p>				
<p><b>Struttura del paesaggio e norme di riferimento</b></p>	<p><b>Naturalistico – ambientale</b> Art. 14</p>	<p><b>Storico – culturale</b> Art. 22</p>	<p><b>Perceptivo – identitario</b> Artt. 30, 32</p>	<p><b>Morfologico – insediativo</b> Artt. 35, 40</p>	<p><b>Rete di connessione paesaggistica</b> Art. 42</p>
<p><b>Prescrizioni contenute nelle NdA</b></p>	<p>Artt. 14, 26</p>				
<p><b>Prescrizioni specifiche</b></p>	<p>Non sono consentiti interventi che comportino la frammentazione del rapporto visuale castello-parco-radure circostanti; non sono altresì ammesse modificazioni al patrimonio costituito dagli edifici storici, fatti salvi interventi tesi a conservare e valorizzare il complesso del castello, del parco e delle pertinenze in tutte le sue componenti. Gli esemplari arborei di pregio devono essere conservati, fatti salvi interventi determinati da problematiche di stabilità o fitosanitarie asseverate; eventuali sostituzioni degli esemplari arborei devono avvenire utilizzando le specie vegetali originarie e mantenendo il medesimo sesto d'impianto. Gli interventi di manutenzione e recupero della recinzione in muratura che circonda la proprietà devono garantire la conservazione e il ripristino degli elementi tipologici e strutturali originari e prevedere l'esclusivo impiego di materiali coerenti con quelli preesistenti. Nell'area attualmente occupata dall'edificio scolastico, eventuali interventi devono essere rivolti anche a una riqualificazione complessiva del fabbricato, in particolare in relazione ai materiali di copertura, mantenendo la quinta arborea esistente quale filtro visivo verso il parco del castello (11). Non è ammesso l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione (15). Le sponde fluviali devono essere mantenute nei loro connotati naturali, rispettando la vegetazione spondale esistente; nel caso di opere che prevedano la riduzione della vegetazione igrofila esistente devono essere previsti interventi di rivegetazione e di rimboschimento con specie autoctone. Eventuali opere di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza delle sponde e delle scarpate devono essere prioritariamente realizzate con interventi di ingegneria naturalistica (3).</p>				

Estratto del "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte – Parte prima" (scheda A122)


**art. 31****BENI ARCHITETTONICI VINCOLATI (DLGS 42/2004, PARTE II)****1**

Sono vincolati ai sensi della Parte Seconda del DLGS 42/2004 [🔗](#) gli immobili di interesse storico artistico, sottoposti a tutela affinché siano impediti interventi o utilizzazioni che ne riducano o distruggano il valore pubblico, in quanto essi rappresentano una traccia significativa della storia, dell'arte o della cultura.

**2**

Il vincolo di tutela di cui al comma 1 è accertato per i seguenti beni architettonici:

- Convento di San Francesco (DDR 30/08/2006 [🔗](#));
- Chiesa di San Francesco (DDR 28/04/2010 [🔗](#));
- Chiostro della Chiesa di San Francesco (DDR 5 del 17/01/2011 [🔗](#));
- Chiesa Parrocchiale di San Giacomo e campanile (Not. Min. 30/05/1910 [🔗](#));
- Chiesa di San Michele e canonica (Nota n. GS/21315 del 31/12/2003 [🔗](#));
- Villa Recrosio Caracciolo con annesso parco (DM 11/07/1953 [🔗](#));
- Resti del Castello detto "Castellazzo" (Not. Min. 07/02/1946 [🔗](#));
- Ex ospedale (DCR 470 del 09/11/2016 [🔗](#));
- Casa [complesso in Vicolo del Castello] (Not. Min. 13/10/1946 [🔗](#));
- Castello Malgrà (DM 18/09/1957 / RR n. 5803/84 del 30/12/1985 [🔗](#));
- Stazione ferroviaria (DDR 21/11/2005 [🔗](#));
- Facciata palazzina uffici [ex Stabilimenti SALP] (DDR del 08/07/2010 [🔗](#));
- Ex Dispensario Antitubercolare (DDR 30/07/2007 [🔗](#));
- Campanile antico [Torre di San Desiderio] (Not. Min. 29/05/1910 [🔗](#));
- Casa di riposo San Francesco (DCR 106 del 29/05/2017 [🔗](#)).

Tali immobili sono identificati sulla cartografia di Piano con il simbolo  (riportato in colore rosso sulle tavole [D.4.1](#) [🔗](#) e [D.4.2](#) [🔗](#)), e schedati fotograficamente alla sezione B dell'elaborato C.6.3 [🔗](#) di PRGC.

**3**

Per gli altri edifici di proprietà del Comune o di enti e persone giuridiche private senza fine di lucro, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, il vincolo di tutela di cui al comma 1 sussiste comunque ai sensi dell'articolo 12, comma 1 del DLGS 42/2004 [🔗](#), fino a quando non ne sia accertato l'interesse storico artistico mediante apposita procedura di verifica.

I beni architettonici vincolati ai sensi dell'articolo citato sono:

- Cappella della Consolata (Via Trieste);
- Chiesa di San Rocco (Piazza Giuseppe Garibaldi);
- Chiesa del SS Nome di Gesù (Via Ivrea);
- Chiesa di Santa Maria delle Neve (frazione Vesignano);
- Chiesa di San Biagio (frazione Obiano);
- Chiesa di San Giovanni Battista (frazione Pasquaro);
- Chiesa di San Pietro (frazione Paglie);
- Chiesa di Sant'Anna (frazione Sant'Anna);
- Chiesa della SS. Madonna Addolorata (frazione Bonaudi);
- Chiesa di San Grato (frazione Argentera);
- Chiesa dei SS. Angeli Custodi (frazione Mastri);


- Oratorio di Maria Maddalena (frazione Cardine);
- Cappella dell'Annunziata (lungo Strada Vecchia di Rivarolo);
- Cappella di San Carlo (nei pressi della Cascina Bacialera);
- Oratorio di San Michele (Via Fiume);
- Istituto dell'Immacolata Concezione (Via Trieste);
- Asilo Infantile M. Farina (Via Maurizio Farina);
- Biblioteca D. Besso Marcheis / ex teatro (Via Palma di Cesnola);
- Sala Peila (Via Lodovico Peila);
- Villa Vallero (Corso Indipendenza);
- Villa San Giuseppe (Vicolo Castello);
- Palazzi e giardini annessi alla Parrocchia di San Giacomo (Via Palma di Cesnola);
- Casa della Fantesca (Via Maurizio Farina);
- Sede dei Vigili Urbani (Via Malgrà, nei pressi della stazione ferroviaria);
- Edificio scolastico (Frazione Argentera – Via Renzo Scognamiglio, 46).

Tali immobili sono identificati sulla cartografia di Piano con il simbolo \* (in colore rosso sulle tavole [D.4.1](#) e [D.4.2](#)), e schedati fotograficamente alla [sezione C dell'elaborato C.6.3](#) di PRGC. A essi si aggiungono anche tutte le vie e piazze interne al CS e ai CM, ai sensi dell'[articolo 10, comma 4, lettera q\) del DLGS 42/2004](#).

#### 4

Sugli immobili di cui al comma 1 sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro, la cui abilitazione è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza competente.

**art. 32****TUTELA DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI (L.R. 56/1977, art. 24)****1**

Sono individuati dal PRG ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/1977  gli ambiti e/o i manufatti architettonici di pregio storico-artistico e/o ambientale che, seppur non vincolati dalla legislazione statale o regionale, sono meritevoli di specifiche tutele che ne salvaguardino la forte valenza identitaria, attraverso interventi di recupero formale e valorizzazione fruitiva.


**2**

Gli ambiti e i manufatti architettonici di cui al comma 1, individuati con apposito perimetro o con il simbolo ★ (in colore rosso sulle tavole [D.4.1](#)  e [D.4.2](#) ) sulla cartografia di PRGC, sono:

- Ambito dell'antica "città murata" perimetrato da Corso Indipendenza, Corso Italia, Via Carisia, Corso Meaglia, Viale Berrone e Corso Torino;
- Asse viario urbano di Corso Indipendenza e Corso Torino, comprensivo delle facciate e recinzioni che ne delimitano i due lati, dalla rotatoria di Villa Vallero alla stazione ferroviaria;
- Complesso del Convento di San Francesco;
- Edifici di abitazione (ville) di particolare pregio storico-architettonico, localizzati in C.so Indipendenza, Via Cristoforo Colombo, Via Rejneri, Viale Losego e Via Giacosa;
- Casa padronale e pertinenze (frazione Argentera);
- Complesso dell'ex jutificio (lungo SP460);
- Complesso rurale di Cascina Marescialla (nei pressi della frazione di S. Francesco Benne);
- Complesso rurale di Cascina Provanina (lungo SP460);
- Cascina Bacialera (nei pressi della frazione di Mastri);
- Complesso rurale di Cascina Grangia Grossa (lungo via Don Primo Mazzolari);
- Edificio parte del complesso rurale di Cascina Farina (nei pressi della Frazione Mastri);
- Forno pubblico (frazione Obiano);
- Forno pubblico (frazione Praglie);
- Forno pubblico (frazione Baudini);
- Forno pubblico (frazione Canton Clare);
- Forno pubblico (frazione Vernetto);
- Forno pubblico (frazione Paglie);
- Forno pubblico (frazione Bonaudi).

Ambiti e edifici di tale elenco sono schedati fotograficamente alla sezione D dell'elaborato C.6.3  di PRGC.

**3**

Su edifici e manufatti esistenti all'interno degli ambiti di cui al comma 1 sono consentiti gli interventi edilizi previsti dalle relative norme di area, subordinatamente al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio, o della Commissione ex articolo 91 bis della LR 56/1977  (nel caso di strumenti urbanistici esecutivi).

**art. 33**

**PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE DA PPR**

---

**1**

Si richiamano integralmente le prescrizioni di cui agli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle NDA del PPR e le prescrizioni specifiche d'uso dei beni paesaggistici, di cui all'articolo 143, comma 1, lettera b, del DLGS 42/2004, riportate nel Catologo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte, del Piano Paesaggistico Regionale e puntualmente richiamate all'articolo 30 delle presenti NDA, con riferimento all'ambito del Castello e del Parco Malgrà.

## **TITOLO III**

---

# VINCOLI INFRASTRUTTURALI E SANITARI





**art. 34****FASCIA DI RISPETTO DALLE STRADE****1**

La fascia di rispetto dalle strade è una striscia di terreno, esterna al confine della viabilità veicolare esistente e in progetto, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili, e nell'ambito della quale possono essere modificati i tracciati stradali esistenti o in progetto, secondo quanto disposto all'[articolo 119](#) delle presenti NDA.

**2**

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

- a) fuori dai centri abitati di cui all'[articolo 4 del DLGS 285/1992 \(NCS\)](#) e all'esterno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci:
  - m 30 per le SP222, SP460, SP37;
  - m 20,00 per le strade veicolari pubbliche (tutte di tipo "F");
  - m 10,00 per le strade vicinali (come definite all'[articolo 3, comma 1 del NCS](#));
- b) fuori dal centro abitato ma all'interno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci, si applicano le distanze di cui alla lettera d) seguente;
- c) fuori dal centro abitato, in corrispondenza delle intersezioni a raso, oltre alle fasce di rispetto, deve essere salvaguardato il triangolo di visibilità di cui all'[articolo 16, comma 2 del NCS](#);
- d) nelle aree RC, RT e PN interne al perimetro dei centri abitati, con riferimento alle sezioni delle strade esistenti o previste dal PRG:
  - m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00;
  - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
  - m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00.

**3**





All'interno delle fasce di rispetto dalla viabilità sono vietate le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade, nonché qualsiasi tipo di trasformazione del suolo che possa pregiudicare la sicurezza della circolazione e l'eventuale ampliamento delle sezioni stradali. Per gli edifici ricadenti nelle fasce sono consentiti aumenti di SL fino al 20%, realizzando gli ampliamenti sul lato opposto a quello della strada o sopraelevando sul filo di fabbrica esistente, ferme restando le prescrizioni particolari di cui al comma seguente e quelle contenute in altre disposizioni normative inerenti strade e distanze ad esse relative.

**4**

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

- a) negli insediamenti di antica formazione (CS, CM, NU, NA) gli interventi di ampliamento, completamento e demolizione con ricostruzione di edifici direttamente prospettanti su spazi e strade pubbliche possono mantenere il filo di fabbricazione esistente verso strada, salva diversa indicazione cartografica prevista dal PRG, o definita nelle Norme Specifiche di Area ([PARTE SECONDA](#) delle presenti NDA);
- b) negli ambiti urbani non classificati come RC, RT e PN o come insediamenti di antica formazione, ma interni ai centri abitati, è prescritta la distanza minima di m 5,00 dal confine stradale; la

facoltà di edificare a distanze inferiori, mantenendo l'allineamento di preesistenti cortine edilizie, è subordinata al nulla osta della Giunta Comunale, avuto riguardo alla sicurezza della viabilità e alla qualità dello spazio urbano;

- c) sono ammesse misure inferiori a quelle indicate al precedente comma 2 nel caso di edifici che formino oggetto di SUE, limitatamente alle strade interne all'ambito di SUE;
- d) nelle fasce di rispetto, compatibilmente con le esigenze di sicurezza della circolazione, sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, impianti per la distribuzione dei carburanti o autolavaggio, piantumazioni e sistemazioni a verde, oltre alla conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole;
- e) la realizzazione di manufatti tecnologici anche in elevazione connessi a impianti e infrastrutture per la trasformazione e il trasporto dell'energia e ad attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi è ammessa in base alle normative di settore e previo assenso degli enti proprietari delle strade;
- f) il posizionamento delle recinzioni è definito dall'articolo 89 del REC , fatti salvi i disposti dell'art. 59, comma 6  delle presenti NDA;
- g) le distanze da rispettarsi nella costruzione di strutture accessorie pertinenziali sono normate alla PARTE PRIMA / SEZIONE PRIMA / Titolo V  delle presenti NDA;
- h) la posa di cartelli segnaletici e pubblicitari non connessi alle esigenze della circolazione è ammessa nei limiti stabiliti dall'articolo 23 del NCS ;
- i) da sentieri e strade interpoderali è stabilita, per i muri di fabbrica, una distanza di m 5,00, derogabile solo con assenso dei proprietari del sedime viario; qualora la proprietà sia comunale l'assenso deve essere espresso con deliberazione della Giunta.

## 5

Per i tratti di viabilità esistente per i quali il PRGC non preveda ampliamenti, l'esatta definizione planimetrica della fascia di rispetto deve essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base della reale posizione del ciglio stradale esistente, senza che la sua diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRG, costituisca variante o modifica di rilevanza urbanistica.

**art. 35****FASCIA DI RISPETTO DALLA FERROVIA****1**

La fascia di rispetto dalla ferrovia è una striscia di terreno, della larghezza di m 30,00 misurati dal binario più esterno della strada ferrata, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili, e nell'ambito della quale possono essere ampliate le infrastrutture ferroviarie esistenti o in progetto.

**2**

L'ambito di cui al comma 1 è individuato in cartografia di PRG a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la sua esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurate rilievi volti a stabilire la reale posizione del binario, senza che la sua diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRG, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.

**3**

Si richiamano come integralmente applicabili tutte le disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali in materia, con particolare riferimento al [DPR 753/1980](#) e al [DPGR 16/R del 28/12/2006](#); si dettano inoltre le seguenti specifiche prescrizioni:

- a) è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, ad una distanza minore di m 30,00 dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale;
- b) è vietato far crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minore di m 6,00 dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale, e comunque ad una distanza minore di m 2,00 dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati;
- c) eventuali riduzioni delle distanze di cui sopra sono concedibili ai sensi dell'[articolo 60 del DPR 753/1980](#) e del [DPGR 16/R del 28/12/2006](#), senza che ciò comporti modifica al PRGC;
- d) qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento; eventuali ampliamenti di edifici esistenti, consentiti dagli indici di edificabilità, potranno essere realizzati sul lato opposto dell'esistente infrastruttura ferroviaria.

art. 36

## FASCIA DI RISPETTO DAI METANODOTTI

---

### 1

La fascia di rispetto dai metanodotti è una striscia di terreno sulla quale è vietato qualsiasi utilizzo edificatorio, di larghezza pari a m 13,50 per parte dall'asse del metanodotto e m 20,00 dalla recinzione della centrale di riduzione.

### 2


La fascia di cui al comma 1 è individuata in cartografia di PRG a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la sua esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione del gasdotto, senza che la sua diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRG, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.

### 3


Si richiamano i disposti del [DM 24/11/1984](#) e del [DM 16/11/1999](#). Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi edilizi ammessi dalle norme di area, purché non determinino incremento delle unità abitative e, in caso di ampliamento, non riducano le distanze esistenti tra fabbricati e condotta.

**art. 37****FASCIA DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI****1**


La fascia di rispetto dagli elettrodotti è lo spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

L'obiettivo di qualità, così come definito dal [DPCM 8/7/2003](#)  "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti", corrisponde al valore di 3  $\mu$ T per il valore dell'induzione magnetica, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio dell'elettrodotto.

**2**

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono riportate nella cartografia di PRG a titolo puramente indicativo: la loro effettiva dimensione, o in alternativa la distanza di prima approssimazione, deve essere determinata in occasione di ogni nuovo intervento urbanistico e edilizio secondo la "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" del [DM 29/5/2008](#)  "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".





**3**

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche e dei disposti di cui al comma 1, lettera h), articolo 4 della L 36/2001 :

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

**4**

Si richiamano integralmente i disposti normativi di livello nazionale e regionale:

- [DPCM 8/7/2003](#) ;
- [L 36/2001](#) ;
- [DM 29/5/2008](#) ;
- [LR 19/2004](#) .

art. 38

## FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

---

### 1

La fascia di rispetto cimiteriale è la zona circostante i cimiteri, nella quale, secondo i disposti dell'articolo 338 del RD 1265/1934 [↗](#) e dell'articolo 27, commi 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater e 6 quinquies della LR 56/1977 [↗](#), entro la distanza di m 200, sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa pregiudicare futuri ampliamenti delle infrastrutture cimiteriali o che contrasti con le esigenze di decoro dei luoghi e di rispetto dei defunti.

### 2

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

### 3

Per la disciplina della fascia di rispetto si richiamano integralmente i disposti dell'articolo 27, commi 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater e 6 quinquies della LR 56/1977 [↗](#).

**art. 39**

## **ZONE DI RISPETTO DAGLI IMPIANTI DI CAPTAZIONE IDRICA**

---

### **1**

Le zone di rispetto dagli impianti di captazione idrica sono le aree estese attorno ai pozzi di captazione dell'acquedotto con la finalità di tutelare e conservare la qualità delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, attraverso l'imposizione di vincoli e limitazioni d'uso del suolo, nonché mediante il controllo e la gestione del territorio.

### **2**

La cartografia di PRG riporta le aree di salvaguardia degli impianti di captazione idrica, come definite ai sensi del Regolamento regionale n.15/R dell'11/12/2006 [↗](#) e distinte in:

- a) zona di tutela assoluta;
- b) zona di rispetto ristretta;
- c) zona di rispetto allargata.

### **3**

I vincoli e le limitazioni d'uso relativi alle zone di rispetto delle attività ammesse nelle zone di rispetto sono dettati dall'articolo 6 del Regolamento regionale n.15/R dell'11/12/2006 [↗](#).

Con riferimento all'attività edilizia ammessa all'interno della zona di rispetto ristretta, si precisa che non è consentita la costruzione di nuovi fabbricati e che, sugli edifici esistenti, sono ammessi soltanto interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento funzionale, con divieto realizzare nuovi allacciamenti fognari e di aumentare il numero di unità immobiliari.



**art. 40****FASCIA DI RISPETTO DALLE STRUTTURE ZOOTECNICHE****1**

La fascia di rispetto delle stalle è una zona estesa attorno ai fabbricati adibiti alla stabulazione e ai manufatti per la raccolta degli effluenti, nella quale sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa contrastare con le esigenze di tutela igienica e sanitaria degli insediamenti antropici.

**2**

Le fasce di rispetto da stalle e concimaie sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'[articolo 27, comma 7, della LR 56/1977](#), con profondità variabile di 25, 50 e 100 m, a seconda delle loro dimensioni e della prossimità agli insediamenti abitativi. La rappresentazione cartografica delle fasce, ferma restando l'indicazione della loro profondità, ha carattere indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la loro esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in sede abilitativa degli interventi edilizi, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione dei locali di stabulazione e delle concimaie, senza che eventuali discrepanze, rispetto al disegno di Piano, debbano costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica. Alle stalle non rilevate cartograficamente dal PRG si intende applicata una fascia di 25 m.

Qualora il titolare della stalla dichiari la definitiva cessazione dell'attività di stabulazione, la fascia di rispetto si intende automaticamente decaduta, a prescindere dalla sua permanenza sulla cartografia di PRG.

**3**

All'esterno dell'azienda agricola, sugli edifici compresi nelle fasce, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, anche con cambio di destinazione d'uso e ampliamento funzionale fino al 20% della SL esistente e integrazione pertinenziale, purché non venga aumentato il numero delle unità insediative, né siano introdotte nuove destinazioni comportanti un evidente incremento di presenza umana, mentre non è consentita la costruzione di nuovi edifici adibiti ad usi abitativi o all'esercizio di attività economiche. All'interno dell'azienda agricola sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla relativa norma di area, fatta salva l'osservanza della distanza minima di m 15 tra le stalle e i locali abitativi.

**art. 41****VINCOLO AEROPORTUALE (Codice della Navigazione, Artt. 707 e segg.)****1**



Il territorio comunale è parzialmente interessato dal vincolo correlato alla presenza dell'aeroporto di Caselle; come evidenziato sulla cartografia di PRG mediante specifica simbologia. In particolare, la porzione meridionale del capoluogo e tutto il territorio comunale a sud sono ricompresi nell'"Outer Horizontal Surface" (OHS).

**2**

All'interno della zona di cui al comma 1, evidenziata sulla cartografia di PRG, non sono presenti aree gravate da limitazioni assolute riferite all'altezza di costruzioni (la quota altimetrica del suolo non supera i 355,57 m s.l.m. e quindi "non fora" la superficie orizzontale che deve essere mantenuta libera da ostacoli), né a tipologie di attività o costruzioni che possano costituire pericolo per la navigazione aerea.

**3**

Per quanto riguarda le limitazioni alle tipologie di attività o costruzioni, nonché all'esercizio dell'attività agricola nelle aree ricomprese nella zona di cui al comma 1 si rimanda alle specifiche riportate rispettivamente nei seguenti documenti, redatti a cura dell'ENAC:

- a) "Mappe di Vincolo - limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea (Articolo 707 commi 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione)": Relazione Illustrativa con relativo allegato (Ottobre 2012) .
- b) "Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti" (Dicembre 2009) .





**SEZIONE III  
SICUREZZA IDRAULICA  
E GEOMORFOLOGICA**



**art. 42****PRESCRITTIVITÀ DEGLI ELABORATI GEOLOGICI DEL PRGC****1**

La relazione geologica costituisce parte integrante delle Norme di Attuazione, per quanto attiene alle prescrizioni specifiche da essa indicate, che sono ulteriormente dettagliate nella presente Sezione.

In particolare, l'Elaborato G.1.8 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico" (redatto in conformità alla Circolare PGR del 6/5/1996 n.7/LAP, come aggiornata dalla DGR del 7/04/2014 n. 64-7417) definisce l'idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio comunale, che a tal fine è suddiviso in classi e regolato dalle disposizioni degli articoli successivi.

La carta di sintesi e le prescrizioni della presente Sezione sono da considerarsi quale riferimento imprescindibile anche per l'individuazione di nuove occasioni insediative, pur se trattate nell'ambito di varianti di competenza solo comunale.

**2**

La Carta di Sintesi tiene conto della "pericolosità" legata a tutti i fattori che costituiscono o possono costituire elemento di rischio per il territorio in esame; fra questi, i più importanti sono:

- a) la conformazione morfologica del territorio;
- b) i dissesti in atto o potenzialmente riattivabili;
- c) l'assetto idrogeologico;
- d) i vincoli di natura sovraordinata derivanti dall'applicazione delle NTA del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e le sue eventuali modifiche ai sensi della Direttiva 2007/60 CE – DLGS 49/2010;
- e) le condizioni della rete idrografica principale e minore;
- f) i caratteri litologici e geotecnici dei terreni.

Per quanto riguarda in particolare i punti e) e f), le risultanze della Carta di Sintesi forniscono indicazioni di massima, che devono essere integrate ed approfondite attraverso analisi di dettaglio da svolgersi in fase di definizione progettuale degli interventi, così come prescritto dal DM 17/01/2018 "Norme tecniche per le costruzioni".

**art. 43****CARICO ANTROPICO****1**

Con riferimento alla necessità di controllare gli incrementi di carico antropico in relazione alla pericolosità geomorfologica del territorio, tenuto conto dei chiarimenti forniti dall'Allegato A della DGR del 7/04/2014 n. 64-7417 [↗](#) in merito all'applicazione del concetto di "carico antropico", si dettano le seguenti disposizioni specifiche:

- a) inducono incremento di carico antropico gli interventi urbanistico-edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi;
- b) con riguardo alle diverse caratteristiche assunte dalla presenza umana a seconda della destinazione funzionale degli immobili, si definiscono le seguenti classi di carico antropico:
- |     |               |   |
|-----|---------------|---|
| I   | molto basso   | magazzini, autorimesse e fabbricati pertinenziali, anche se accessori a residenze o attività economiche, strutture agricole;  |
| II  | basso         | unità produttive di SL pari ad almeno 50 mq/addetto, esercizi commerciali all'ingrosso di SL pari ad almeno 100 mq/addetto;   |
| III | medio         | unità produttive di SL inferiore a 50 mq/addetto, attività artigianali di servizio, esercizi commerciali all'ingrosso di SL inferiore a 100 mq/addetto, esercizi commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 400 mq, pubblici esercizi con superficie di somministrazione fino a 80 mq;   |
| IV  | elevato       | residenze, esercizi al dettaglio con superficie di vendita compresa tra 401 e 1.500 mq, pubblici esercizi con superficie di somministrazione maggiore di 80 mq e capienza fino a 100 persone, locali ricreativi, di spettacolo o di convegno di capienza fino a 100 persone, strutture ricettive, uffici professionali e per la prestazione di servizi privati o pubblici, ambulatori medici; |
| V   | molto elevato | esercizi al dettaglio con superficie di vendita maggiore di 1.500 mq, pubblici esercizi e locali ricreativi, di spettacolo o di convegno di capienza superiore a 100 persone, scuole, strutture di degenza;   |

determina incremento di carico antropico l'aumento del numero di unità immobiliari e l'introduzione, in un immobile, di nuove destinazioni appartenenti a una classe superiore rispetto a quella dell'uso in atto, fatte salve le possibilità di riuso dei volumi rustici o accessori, nei termini disciplinati dalla tabella di seguito allegata e dai successivi articoli;

- c) la destinazione d'uso in atto delle unità immobiliari è accertata ai sensi dell'articolo 7 della LR 19/1999 [↗](#).

La tabella sinottica qui di seguito riportata definisce puntualmente gli interventi edilizi ammissibili per ciascuna classe di pericolosità geomorfologica: le indicazioni sintetiche della tabella sono integrate dalle disposizioni dei successivi commi, che hanno carattere maggiormente dettagliato e prescrittivo, con particolare riferimento alla definizione dei necessari interventi di riassetto e di mitigazione della pericolosità.

Nel caso di incongruenze o difformità di interpretazione tra i contenuti della tabella sinottica e la tabella allegata al par. 7 della Parte II dell'allegato A alla DGR 64-7417 del 07/04/2014, prevalgono le norme più restrittive e cautelative in termini di possibilità edilizie in rapporto all'aumento del carico antropico.

Fino all'approvazione della Variante al PAI, concernente la rideterminazione delle fasce fluviali del Torrente Orco, tutti gli interventi sono comunque tenuti all'osservanza del relativo regime di salvaguardia.

CLASSI GEOLOGICHE → TIPI DI INTERVENTO ↓	Classe II	Classe IIIb3 <sup>(1) (14)</sup>		Classe IIIb4 <sup>(1)</sup>	
		senza opere di riassetto	dopo le opere	senza opere di riassetto	dopo le opere
Manutenzione ordinaria e straordinaria	<b>SI</b>	<b>SI</b> <sup>(2)</sup>	<b>SI</b>	<b>SI</b> <sup>(2)</sup>	<b>SI</b> <sup>(2)</sup>
Restauro e risanamento conservativo	<b>SI</b>	<b>SI</b> <sup>(2)</sup>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b> <sup>(2)</sup>
Demolizione senza ricostruzione	<b>SI</b> <sup>(3)</sup>	<b>SI</b> <sup>(3)</sup>	<b>SI</b> <sup>(3)</sup>	<b>SI</b> <sup>(3)</sup>	<b>SI</b> <sup>(3)</sup>
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	<b>SI</b>	<b>NO</b> <sup>(5)</sup>	<b>SI</b> <sup>(4)</sup>	<b>NO</b>	<b>NO</b> <sup>(5)</sup>
Ampliamento igienico funzionale "una tantum"	<b>SI</b>	<b>SI</b> <sup>(7)</sup>	<b>SI</b> <sup>(8)</sup>	<b>NO</b>	<b>SI</b> <sup>(7) (8)</sup>
Recupero abitativo di sottotetti e rustici	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b> <sup>(2) (8)</sup>
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b> <sup>(4) (8) (9)</sup>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
Soprelevazione o ampliamento dei piani primo e superiori	<b>SI</b>	<b>SI</b> <sup>(2) (6) (10) (11)</sup>	<b>SI</b> <sup>(8)</sup>	<b>NO</b>	<b>SI</b> <sup>(2) (8)</sup>
Ampliamento dei locali chiusi del piano terreno	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b> <sup>(2) (8) (9)</sup>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
Nuova costruzione (completamento e nuovo impianto) – ristrutturazione urbanistica	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
Cambiamento di destinazione d'uso senza aumento di carico antropico	<b>SI</b> <sup>(12)</sup>	<b>SI</b> <sup>(12)</sup>	<b>SI</b> <sup>(12)</sup>	<b>SI</b> <sup>(12)</sup>	<b>SI</b> <sup>(12)</sup>
Cambiamento di destinazione d'uso con aumento di carico antropico	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b> <sup>(4) (8) (13)</sup>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
Costruzione di bassi fabbricati a uso autorimessa e ricovero e di opere eccedenti l'attività edilizia libera	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>

- (1) A fronte di qualsiasi intervento, il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio ex art. 18, c. 7, delle NdA del PAI (cfr. articolo 48 comma 4 delle presenti NdA).
- (2) Con divieto di creare (anche mediante frazionamenti) nuove unità immobiliari destinate agli usi di cui alle classi II, III, IV e V di carico antropico.
- (3) Previamente all'esecuzione dell'intervento l'attuatore deve accertare e dichiarare che le demolizioni non compromettono la sicurezza idraulico-geologica del sito.
- (4) Ammissibile solo a seguito di approfondimenti di cui al par.6 della parte I all'Allegato A della DGR 64-7417.
- (5) Sono ammissibili esclusivamente gli interventi limitati alla modifica delle facciate esterne, ancorché ascritti alla nozione di ristruttu-



- razione edilizia, purché non comportino aumento delle condizioni di rischio.
- (6) Ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente (cfr. Allegato G.1.6 "Carta della Pericolosità delle aree inondabili e del dissesto", scala 1:10.000).
  - (7) Nei limiti strettamente indispensabili a conseguire l'adeguamento igienico delle unità immobiliari esistenti, comunque con un massimo di mq 25, fermo restando il divieto di ampliamenti planimetrici della sagoma edilizia esistente.
  - (8) Previa valutazione della pericolosità residua e conseguente definizione dei necessari accorgimenti operativi, fermo restando il divieto di ampliamenti planimetrici della sagoma edilizia esistente.
  - (9) Ampliamenti non superiori al 20% delle consistenze edilizie esistenti e comunque non oltre i 200 mc.
  - (10) A condizione che nei locali del piano terreno siano dismessi tutti gli usi di cui alle classi II, III, IV e V di carico antropico.
  - (11) Solo per problematiche di tipo idraulico.
  - (12) Si richiamano i disposti del comma 1 del presente articolo.
  - (13) Non oltre la classe di carico antropico immediatamente superiore, comunque con esclusione di destinazioni appartenenti alle classi IV e V.
  - (14) Ai piani superiori al primo fuori terra degli edifici compresi nella fascia latitante le rogge intubate interne al perimetro dei centri e nuclei abitati si applicano i disposti dell'articolo 47, comma 2, lettera c) delle presenti NDA.

art. 44

## **CLASSE I DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA**


---

**1**

La classe I identifica le zone con condizioni di **pericolosità geomorfologica nulla**, e per questo senza sostanziali limitazioni alle scelte urbanistiche.

Ogni intervento, sia nuove costruzioni che ampliamento di strutture esistenti, deve comunque essere preceduto da un'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera, in conformità ai disposti del DM 17/01/2018 [↗](#).

**art. 45****CLASSE II DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA****1**

La classe II identifica porzioni di territorio dove **sussistono delle limitazioni** alle scelte urbanistiche che comunque possono essere ovviate o minimizzate a livello di norme di attuazione ispirate al [DM 17/01/2018](#) , realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.





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

Si individuano le seguenti sottoclassi, descritte e disciplinate ai commi seguenti:

- a) sottoclasse IIa;
- b) sottoclasse IIb;
- c) sottoclasse IIc);
- d) sottoclasse II d).

**2**

La **sottoclasse IIa** è applicata a zone con modesta pericolosità geomorfologica connessa a problemi di tracimazione di corsi d'acqua minori e/o a ristagni idrici causati da carso drenaggio superficiale. Per l'operatività edilizia ammissibile e la mitigazione della pericolosità si dettano le seguenti prescrizioni:

- a) In generale gli aspetti fondazionali dovranno essere definiti in ottemperanza al [DM 17/01/2018](#) , con specifica relazione geologica e geotecnica con il supporto di indagini in situ ed eventualmente di laboratorio. Le indagini in sito e/o di laboratorio potranno essere omesse a discrezione del professionista incaricato in relazione alla conoscenza geologica sito specifica derivante da eventuali indagini eseguite nelle vicinanze e comunque su terreni appartenenti alla stessa unità litostratigrafica. Nel caso di vicinanza a corsi d'acqua naturali e/o artificiali, dovrà essere valutata la pericolosità locale sulla base di verifiche idrauliche specifiche.
- b) Le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione adottate e gli eventuali interventi di mitigazione del rischio idraulico, dovranno essere compatibili con i risultati dell'indagine geologica, geotecnica e idraulica propedeutiche sempre in conformità a quanto disposto dal [DM 17/01/2018](#) , e, sulla base delle risultanze di tali elaborati preliminari, dovrà essere redatto il progetto delle opere.
- c) Nei settori compresi in aree in dissesto, come riportate agli [Elaborati D.8.1](#)  e [D.8.2](#) , non è ammissibile la realizzazione di vani interrati. Esternamente alle aree in dissesto, si ritiene ammissibile la realizzazione di vani tecnici interrati progettati tenendo conto dei risultati di un dettagliato piano di indagine geognostica che evidenzia gli interventi (impermeabilizzazione, drenaggi, ecc.) necessari per poter usufruire del vano. I piani interrati dovranno comunque mantenere un franco di almeno un metro rispetto al livello di massima escursione della falda idrica superficiale, appositamente determinata nello studio geologico di dettaglio.
- d) Nel caso in cui nuovi fabbricati vengano realizzati in rilevato lo stesso deve essere strettamente circoscritto all'immediato intorno dell'edificio per evitare che si verifichi un peggioramento delle condizioni di pericolosità delle aree circostanti.

**3**

La **sottoclasse IIb** è applicata a zone con modesta pericolosità geomorfologica connessa a:  
– problemi di tracimazione di corsi d'acqua minori e/o;

- limitata soggiacenza della falda freatica e/o;
- ristagni idrici causati da scarso drenaggio superficiale.

Per l'operatività edilizia ammissibile e la mitigazione della pericolosità si richiamano integralmente le prescrizioni riportate al precedente comma 2 per la sottoclasse IIa.

Nell'ambito degli insediamenti produttivi, la realizzazione di locali interrati è ammessa esclusivamente per ospitare impianti tecnologici o sistemi di affinamento dei prodotti dell'azienda; in ogni caso devono essere previsti adeguata impermeabilizzazione e drenaggio nel loro intorno.

#### 4

La **sottoclasse IIc** è applicata a zone con modesta pericolosità geomorfologica connessa a:

- problemi di tracimazione di corsi d'acqua minori e/o;
- falda freatica a livelli superficiali (soggiacenza < 2 m) o subaffiorante e/o;
- ristagni idrici causati da scarso drenaggio superficiale.

Per l'operatività edilizia ammissibile e la mitigazione della pericolosità si richiamano integralmente le prescrizioni riportate al precedente comma 2 per la sottoclasse IIa.

La progettazione di nuovi fabbricati deve essere corredata da approfondito studio geologico – idraulico, finalizzato a valutare la necessità di sopraelevazione rispetto al piano campagna circostante.

Nell'ambito degli insediamenti produttivi, la realizzazione di locali interrati è ammessa esclusivamente per ospitare impianti tecnologici o sistemi di affinamento dei prodotti dell'azienda; in ogni caso devono essere previsti adeguata impermeabilizzazione e drenaggio nel loro intorno.

#### 5

La **sottoclasse II d** è applicata a zone caratterizzate da assenza di pericolosità, ma situate in prossimità delle zone classificate in classe IIIa1. Si tratta di settori ubicati su superfici di raccordo tra l'alto terrazzo e le aree golenali, ma comunque sempre al di sopra della quota della piena di riferimento per  $Tr = 200$  anni (fascia B). In essa possono essere presenti terreni con caratteristiche geotecniche scadenti.

Per l'operatività edilizia ammissibile e la mitigazione della pericolosità si richiamano integralmente le prescrizioni riportate al precedente punto 2) per la Sottoclasse IIa, con il divieto di realizzare locali interrati e/o semi-interrati.



**art. 46****SOTTOCLASSE IIIa DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA****1**

La sottoclasse IIIa identifica **porzioni di territorio inedificate** che presentano caratteristiche geomorfologiche e idrogeologiche tali da renderle **inidonee alla realizzazione di nuovi insediamenti**. È suddivisa nelle seguenti ulteriori sottoclassi, descritte e disciplinate ai commi seguenti:

- a) sottoclasse IIIa1;
- b) sottoclasse IIIa2;
- c) sottoclasse IIIa3.


Si dettano le seguenti prescrizioni:

- sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria oltre alla demolizione.
- ulteriori possibilità edificatorie potranno essere consentite, se non ubicate in ambito di dissesto attivo o incipiente, a seguito di uno studio di compatibilità geomorfologica di dettaglio, comprensivo di indagini geologiche e geotecniche e a seguito della realizzazione di opere di riassetto territoriale di riduzione del rischio eventualmente individuate da tale studio;
- per gli edifici sparsi ricadenti in classe IIIa la superficie massima di ampliamento per adeguamenti igienico-funzionali non può eccedere i 25 mq e tale ampliamento non deve comportare l'aumento in pianta della sagoma edilizia esistente; è da escludere qualsiasi intervento edilizio in area in dissesto attivo, incipiente o in area potenzialmente dissestabile, anche se connesse ad attività e residenze rurali.

In generale, nelle aree di classe IIIa, è ammessa la realizzazione delle seguenti tipologie di opere di interesse pubblico riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili secondo le disposizioni individuate dall'Allegato A alla DGR n. 64-7417 del 7/4/2014  e dall'Allegato 1 alla DGR n. 18-2555 del 9/12/2015 .

- infrastrutture lineari aeree e interrato (condotte per fluidi e cavi per energia e telecomunicazioni) con le relative opere accessorie;
  - infrastrutture puntuali e areali (centrali di produzione e trasformazione energetica, captazioni idriche, impianti di depurazione, tralicci) con le relative opere accessorie;
  - infrastrutture per la mobilità con le relative opere accessorie;
- a condizione che tali opere
- non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale-torrentizio,
  - non costituiscano significativo ostacolo al deflusso,
  - non limitino in modo significativo la capacità di invaso,
  - non concorrano ad incrementare il carico insediativo.

A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio geologico-idraulico volto a verificare la compatibilità delle opere in progetto con il contesto di pericolosità geomorfologica rilevato e in coerenza con quanto contenuto all'art. 9 delle NTA del PAI, ed a definire le opere accessorie eventualmente necessarie a garantire l'assenza di modificazioni dirette o indotte al quadro del dissesto esistente.

Si richiama inoltre il rispetto degli articoli 29, 30, 31 e 38 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) , per le zone ricadenti in fascia A, B o C, rispettivamente.

**2**

La sottoclasse IIIa1 è applicata a

- settori situati in prossimità del bordo di terrazzo insommergibile nei tratti in cui si presenta sottoposto a erosione laterale in concomitanza degli eventi di piena del Torrente Orco o comunque in condizioni di instabilità potenziale anche indipendentemente dalle interferenze con il Torrente Orco;
- settori che si sviluppano su rilevati artificiali realizzati in area golenale;
- zone la cui salvaguardia risulta strettamente determinante per la protezione delle aree retrostanti in classe I.

Su tali ambiti sono da prevedere interventi di riassetto essenzialmente idraulico atti a prevenire l'erosione, attraverso un'adeguata regimazione idraulica del Torrente Orco.

Non è ammessa la realizzazione di nuove edificazioni.

**3**

La sottoclasse IIIa2 è applicata a settori golenali sviluppati principalmente in sinistra del Torrente Orco periodicamente inondabili per eventi di piena con Tr indicativamente compreso tra 10 e 200 anni. In tali ambiti non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici. Sono consentiti interventi di sistemazione idraulica finalizzati al ripristino della funzionalità idraulica del settore.

**4**

La sottoclasse IIIa3 è applicata alle aree prospicienti i corsi d'acqua secondari drenanti l'alto terrazzo insommergibile, caratterizzate da inondazioni aventi frequenza stagionale e individuate quali fasce di rispetto assoluto. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici.

Per quanto riguarda l'applicazione dell'articolo 29 della LR 56/1977 e dell'articolo 96 del RD 523/1904, si precisa quanto segue:

- a) le fasce di cui al comma 1 dell'articolo 29 della LR 56/1977 sono tracciate, in sede di formazione degli strumenti urbanistici e relative varianti, solo nelle situazioni citate al comma 5 del medesimo articolo; sono difatti escluse dalla perimetrazione di cui al citato articolo 29 tutti i fiumi, torrenti, rii e canali per i quali siano stati condotti gli approfondimenti geologici e/o idraulici ai sensi della Circolare PGR 7/Lap/1996 e della DGR del 7/04/2014 n. 64-7417, volti a perimetrarne la pericolosità e il rischio, nonché i corsi d'acqua già interessati dalle fasce fluviali del PAI;
- b) per i corsi d'acqua soggetti ai disposti del Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523 ("Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie") occorre tenere conto che, pur essendo consentiti la riduzione o l'annullamento della fascia ai sensi dei commi 2 e 4 dell'art. 29 della LR 56/1977, trova comunque sempre applicazione l'articolo 96 lett. f) del medesimo RD nelle cui fasce permane, pertanto, il vincolo di inedificabilità;
- c) tutte le fasce definite con criterio geometrico, in base a distanze prestabilite dal corso d'acqua, si intendono riferite all'effettivo posizionamento del medesimo, a prescindere da discrepanti risultanze catastali; in sede di progettazione degli interventi urbanistici ed edilizi deve essere prodotto il rilievo topografico che definisca esattamente la posizione della sponda dalla quale è misurata la profondità della fascia.


**art. 47****SOTTOCLASSE IIIb DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA****1**



La sottoclasse IIIb identifica settori di territorio in cui ad elementi di pericolosità geologica analoghi a quelli che caratterizzano in generale la classe III, si accompagna la presenza di edificazioni che incrementano le condizioni di rischio locale; per l'eliminazione o la mitigazione di tale rischio sono necessari interventi di riassetto territoriale, a carattere pubblico, in assenza dei quali non è possibile incrementare il carico antropico.

È suddivisa nelle seguenti ulteriori sottoclassi, descritte e disciplinate ai commi seguenti:


- a) sottoclasse IIIb3;
- b) sottoclasse IIIb4.

**2**

La sottoclasse IIIb3 coincide con le fasce di rispetto di corsi d'acqua, anche intubati, in corrispondenza di nuclei abitati. La tabella dell'[articolo 43](#)  definisce gli interventi edilizi ammissibili prima e dopo l'esecuzione delle opere di riassetto idrogeologico e minimizzazione della pericolosità. Si dettano inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale;
- b) sono ammessi modesti interventi di ampliamento dell'esistente in elevazione, anche con il cambio di destinazione d'uso di sottotetti non abitabili;
- c) a seguito degli approfondimenti di cui al [paragrafo 6 della parte I all'Allegato A della DGR 64-7417](#) , negli edifici ricadenti in fascia di classe IIIb3 relativa alle rogge intubate interne al perimetro dei centri e nuclei abitati, è possibile effettuare interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dei piani superiori al primo fuori terra, per classi di carico antropico I, II, III e IV;
- d) tutte le fasce definite con criterio geometrico, in base a distanze prestabilite dal corso d'acqua, si intendono riferite all'effettivo posizionamento del medesimo, a prescindere da discrepanti risultanze catastali; in sede di progettazione degli interventi urbanistici ed edilizi deve essere prodotto il rilievo topografico che definisca esattamente la posizione della sponda dalla quale è misurata la profondità della fascia.
- e) le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili sono attuabili con l'osservanza delle prescrizioni di cui al precedente [articolo 46](#)  per gli interventi in classe IIIa; oltre alle opere elencate in tale articolo deve intendersi ammissibile l'ampliamento del cimitero del capoluogo.
- f) Per gli ambiti edificati compresi all'interno della fascia di rispetto dai corsi d'acqua non sono ammessi ampliamenti in pianta della sagoma edilizia esistente e la realizzazione di edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.)

**3**

La sottoclasse IIIb4 è applicata a edifici localizzati in ambito delle fasce PAI e in aree soggette alla dinamica fluviale del Torrente Orco, sia per quanto riguarda fenomeni di esondazione, sia per quanto riguarda fenomeni di erosione spondale. La tabella dell'[articolo 43](#)  definisce gli interventi edilizi ammissibili prima e dopo l'esecuzione delle opere di riassetto idrogeologico e minimizzazione della pericolosità. Si dettano inoltre le seguenti prescrizioni:





- a) in assenza di opere idonee a ridurre la pericolosità è possibile eseguire soltanto interventi che non incrementino il carico antropico, finalizzati a migliorare le prestazioni statiche, energetiche e igienico-funzionali degli edifici esistenti;

- b) a seguito di interventi di riassetto idrogeologico, fermo restando il divieto di incrementare il carico antropico, sono ammesse anche opere di ristrutturazione e ampliamento se compatibili con la pericolosità residua;
- c) è vietata la realizzazione di nuovi edifici sui lotti liberi anche a seguito dell'ultimazione degli interventi di messa in sicurezza previsti;
- d) le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili sono attuabili con l'osservanza delle prescrizioni di cui al precedente [articolo 46](#) per gli interventi in classe IIIa;
- e) in ogni caso, la fase progettuale degli interventi dovrà essere preceduta da un'accurata indagine geologico-tecnica, in osservanza al [DM 17/1/2018](#), che evidenzi le problematiche puntuali e indichi gli accorgimenti tecnici da adottare per minimizzare il rischio.





**art. 48****PRESCRIZIONI IDRAULICO-GEOLOGICHE DI CARATTERE GENERALE****1**


Si dettano le seguenti prescrizioni di carattere generale, da applicarsi a tutte le classi geologiche individuate sul territorio comunale:

- a) devono essere integralmente rispettate le indicazioni contenute nello studio geologico tecnico, facente parte integrante del PRG;
- b) l'edificato eventualmente ricadente nelle aree in Classe IIIa e non distinto in cartografia tematica deve essere assoggettato alle norme previste al punto 6.2 della NTE/1999 ;
- c) gli edifici sparsi ricadenti entro le fasce A e B del PAI, sono da ritenersi sottoposti a quanto previsto dagli articoli 29, 30 e 39 delle NTA del PAI ;
- d) per qualsiasi intervento sul territorio devono essere rispettate, ove previste, le norme del DM 17/1/2018 e s.m.i. ;
- e) secondo il principio dell'"invarianza idraulica", per ogni previsione urbanistica che provochi una significativa variazione di permeabilità superficiale, devono essere previste misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico; si richiamano i disposti dell'articolo 50 ;
- f) le acque provenienti da tetti e piazzali dovranno essere opportunamente regimate e smaltite in impluvi naturali, adottando gli accorgimenti necessari per evitare l'innescio di erosioni; esclusivamente se ammesso dall'ente gestore, esse potranno essere smaltite in fognatura;
- g) nelle aree inondabili e/o interessate da soggiacenza delle acque sotterranee in grado di interferire con le strutture interrato, anche se non censite nell'ambito della cartografia di piano, la realizzazione di locali interrati o seminterrati è ammissibile solo a condizione che detti vani siano realizzati a "tenuta stagna" con imbocchi degli accessi posti a quote di sicurezza e con la predisposizione di automatici ed autonomi sistemi di evacuazione delle acque raccolte dalle rampe d'accesso in qualsiasi condizione.

**2**


Devono osservarsi le seguenti prescrizioni specificamente riferite ai **corsi d'acqua**:

- a) per qualunque corso d'acqua con alveo pubblico valgono le disposizioni dell'articolo 96, lett. f) del RD n.523 del 25/07/1904  e sono prescritte le fasce di rispetto indicate graficamente sulla Carta di Sintesi (Elab. G.1.8), da misurarsi in situ a partire dal ciglio superiore di entrambe le sponde
- b) qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, ed il percorso planimetrico definito sulla Carta Tecnica di riferimento, le fasce di rispetto si applicano dalle sponde del corpo idraulico attivo, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L 37/1994 e dell'articolo 32, comma 3, Titolo II, delle NTA del PAI ;
- c) è vietato effettuare coperture di corsi d'acqua di qualsiasi tipo e portata, anche con tubi o scatolari di ampia sezione; le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali devono essere realizzate per mezzo di ponti, previa verifica della sezione minima di deflusso, ottenuta con adeguato studio geoidrologico e idraulico; in ogni caso la larghezza della sezione di deflusso non deve ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata; è comunque possibile la regimazione a cielo aperto mediante strutture grigliate;
- d) sulle aree soprastanti i tratti intubati è vietata la nuova costruzione ed è inoltre precluso il recupero funzionale degli edifici esistenti, se da ciò ne deriva un aumento del carico antropico;
- e) è vietato eseguire opere lungo i corsi d'acqua che possano comportare occlusioni d'alveo,


anche parziali, incluse le zone di testata; recinzioni e muri di contenimento longitudinali a corsi d'acqua devono essere realizzati in modo da non provocare restringimenti della sezione di deflusso e da consentire l'accesso all'alveo per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia fatto salvo il rispetto dei disposti dell'articolo 59, comma 6 , delle presenti NDA;

- f) deve essere garantita la piena percorribilità, ove possibile anche veicolare, delle sponde di corsi d'acqua interessati da opere idrauliche di protezione, ai fini ispettivi e di manutenzione;
- g) deve essere garantita la costante sorveglianza e manutenzione delle opere di difesa e di riassetto esistenti e la pulizia sistematica dei detriti dei corsi d'acqua, che interessano aree antropiche: in particolare deve essere effettuato, quando necessario, il disalveo dei tratti in sovralluvionamento o rimossi eventuali tronchi o carico flottante accumulato in alveo, al fine di garantire la conservazione di un corretto profilo di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per sovralluvionamento;
- h) le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua devono essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata.

### 3

Deve essere applicato integralmente quanto disposto dall'articolo 18, comma 7 delle NTA del PAI ; in particolare il certificato di destinazione urbanistica deve riportare anche i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione del dissesto, della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzo edilizio e urbanistico.



### 4

In sede abilitativa degli interventi edilizi i soggetti attuatori degli stessi devono essere informati sulle limitazioni a cui sono soggette le aree in dissesto e sugli interventi prescritti per la loro messa in sicurezza e, nel caso di interventi eseguiti in aree che presentino fattori di rischio, il soggetto attuatore è tenuto (ai sensi dell'articolo 18, comma 7 delle NTA del PAI ) a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivati dal dissesto segnalato.



### 5

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

### 6

Per quanto non espressamente indicato nel presente comma, si fa riferimento al paragrafo 7 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP/1996 , con gli ulteriori aggiornamenti recati dalla DGR del 7/04/2014 n. 64-7417 .

Si richiama inoltre in quanto applicabile la seguente normativa di settore:

- Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dell'Interno del 17/01/2018 "Norme tecniche per le costruzioni" ed in particolare quanto previsto al Capitolo 6 "Progettazione geotecnica" ;
- Norme di Attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI)  - Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001 ed approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 24 maggio 2001.

**art. 49****CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI  
PER LA MITIGAZIONE DEL RISCHIO**

---

**1**

La procedura relativa alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) può essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati, in attuazione delle indicazioni di massima contenute nella relazione geologica redatta dal tecnico abilitato, che delinea gli elementi essenziali del cronoprogramma di cui al punto 7.10 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP del dicembre 1999 e costituisce parte integrante delle presenti norme.

**2**

Gli interventi di mitigazione sono definiti dal cronoprogramma redatto dal tecnico abilitato (cfr. paragrafo 26 dell'elaborato G1.1 "Relazione Geologica"), parte integrante delle presenti norme.

**3**

I progetti delle future opere di difesa, di cui al precedente comma 2, devono obbligatoriamente contenere esplicita conferma a firma del progettista, del direttore dei lavori e del collaudatore in ordine alla concreta ed efficace riduzione del rischio nei confronti dei beni oggetto di difesa e devono comprendere precise istruzioni per la manutenzione e il controllo da effettuarsi negli anni successivi alla loro realizzazione, definendo compiutamente le operazioni necessarie e i soggetti responsabili.

**4**

In ogni caso, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate senza necessità di modifica o ripubblicazione del PRGC.

**5**

L'attuazione e il collaudo delle opere di mitigazione, nei termini disciplinati dal precedente comma, costituisce presupposto per consentire l'operatività edilizia nei relativi ambiti territoriali di sottoclasse IIIb3 e IIIb4, secondo le prescrizioni dettate dalla tabella dell'articolo 43 delle presenti NDA.

**6**

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

**7**

Per quanto riguarda gli ambiti relativi al Torrente Orco, eventuali ulteriori interventi di mitigazione dovranno comunque essere compatibili con quanto previsto dal Programma di Gestione dei Sedimenti (PGS – studi del 2006, approvato con D.G.R. n. 491306 del 23.12.2010) e dal successivo

programma operativo di cui alla D.G.R. n. 56-2852 del 07/11/2011. Si precisa che non è possibile la realizzazione di nuove difese spondali all'interno della fascia di massima divagazione della piena, come individuata dal PGS.





**SEZIONE IV  
TUTELA E  
VALORIZZAZIONE AMBIENTALE**

**TITOLO I**

---

**SOSTENIBILITÀ E MITIGAZIONE  
DEGLI INTERVENTI EDILIZI**



**art. 50****INVARIANZA IDRAULICA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE****1**

L'**invarianza idraulica** degli interventi di trasformazione territoriale costituisce obiettivo tendenziale prioritario del PRG, da conseguirsi sia attraverso il **controllo dell'impermeabilizzazione** dei suoli, sia attraverso la **compensazione della stessa** con la realizzazione di adeguati volumi di invaso, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi.

**2**

I progetti degli interventi per i quali sia richiesto un titolo abilitativo edilizio, comportanti la realizzazione di nuove superfici coperte superiori a 50 mq, devono dimostrare il mantenimento dell'invarianza idraulica con riferimento ai disposti dell'art. 96 del REC o con specifica perizia idraulica redatta da tecnico competente.

In ogni caso, le soluzioni adottate al fine di regimentare i deflussi delle acque meteoriche su nuove superfici impermeabilizzate, non devono in alcun modo aggravare la situazione sulle aree già urbanizzate adiacenti.

**3**

Le opere di pavimentazione e di finitura degli spazi esterni sono realizzabili come attività edilizia libera qualora comportino l'impermeabilizzazione di superfici inferiori a 100 mq. In ogni caso le superfici inedificate che necessitano di essere pavimentate o comunque destinate a perdere la copertura vegetale, devono essere prevalentemente ricoperte con materiali permeabili alle acque meteoriche.



**art. 51****RISPARMIO IDRICO****1**

In occasione di interventi di **nuova costruzione** o sostituzione edilizia a destinazione **residenziale, terziaria, commerciale** o assimilabile, per SL **superiori a 300 mq**, in aree urbanistiche non classificate come zone A (ex articolo 2, DM 1444/1968 [↗](#)), devono essere adottate soluzioni tecniche per la tutela e il risparmio della risorsa idrica; in particolare, e in coerenza con quanto indicato nel Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte (PTA) [↗](#), devono essere **recuperate le acque meteoriche** non di prima pioggia, per un loro successivo riuso non potabile, anche utilizzando a tal fine gli invasi di cui al precedente articolo e predisponendo reti duali per l'approvvigionamento e l'utilizzo differenziato della risorsa idrica.

In sede di progettazione esecutiva degli interventi devono essere dettagliate le previsioni in merito al fabbisogno idrico e a volumi e tipologia degli scarichi fognari generati.

**2**

Con la realizzazione di SL a destinazione produttiva maggiori di mq 1.000, per l'insediamento di nuove unità produttive o l'ampliamento di quelle esistenti, devono essere predisposti idonei impianti per la gestione delle acque meteoriche; in particolare:

- sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia per le quali la normativa prevede la depurazione;
- vasche di recupero delle acque meteoriche non di prima pioggia, per un loro successivo riutilizzo per la pulizia delle strade, per la rete antincendio e per l'irrigazione delle aree verdi, anche utilizzando a tal fine gli invasi di cui al precedente articolo e predisponendo reti duali per l'approvvigionamento e l'utilizzo differenziato della risorsa idrica.

**art. 52****EFFICIENZA ENERGETICA**

---

**1**

Tutti gli interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione devono prevedere soluzioni tecnologiche finalizzate all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e all'installazione di impianti per l'auto produzione di energia elettrica e termica, in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico dell'edificio. In particolare si faccia riferimento alle indicazioni del Programma Energetico Provinciale in merito all'utilizzo di pannelli solari per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, adozione di sistemi di termoregolazione, interventi di edilizia bioclimatica.

**2**

Nel caso di interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione a destinazione residenziale gli edifici devono raggiungere come obiettivo minimo la classe di efficienza energetica B del DM 26/6/2009 [↗](#).

**3**

Al fine di incentivare la riqualificazione energetica degli edifici esistenti il Comune può dotarsi di specifico Regolamento, anche al fine di prevedere e graduare eventuali coefficienti riduttivi dei contributi di costruzione o margini di incremento dimensionale delle consistenze fabbricative.

**4**

L'installazione dei pannelli solari o fotovoltaici deve avvenire in conformità ai disposti dell'art. 124 c. 8 e 9 del REC.

**5**

Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di:

- a) DLGS 102/2014 [↗](#);
- b) DM del Ministro per lo sviluppo economico del 26/6/2009: "Certificazione energetica degli edifici" [↗](#);

**art. 53****CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO****1**

Ai sensi della LR n.31 del 24/03/2000 [↗](#), devono essere messe in atto tutte le necessarie misure di contenimento delle fonti di inquinamento luminoso, con l'obiettivo di garantire la qualità dell'ambiente urbano in termini di illuminamento, distribuzione e uniformità delle luminanze e fedele restituzione cromatica degli oggetti illuminati.

**2**

La fase di progettazione esecutiva degli interventi deve essere orientata a:

- a) utilizzo di corpi illuminati che per conformazione e caratteristiche tecniche limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste;
- b) contenimento della frazione luminosa diretta verso l'alto in conseguenza di fenomeni di riflessione, prevedendo per le scatole edilizie e per gli spazi pertinenziali l'impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva, con particolare attenzione alle zone interessate da illuminazione diretta.

**3**

Ai fini della massimizzazione del risparmio energetico i punti luce esterni devono essere preferibilmente dotati di tecnologia LED o lampade al sodio ad alta pressione, soluzioni che consentono una migliore regolazione dei flussi luminosi e un maggiore sfruttamento dell'intensità luminosa. L'utilizzo di corpi illuminanti differenti è consentito esclusivamente nei casi in cui siano dimostrate specifiche necessità di illuminazione di edifici o manufatti, in ordine al loro eventuale ruolo di elementi di pregio architettonico o di rilievo urbano e/o paesaggistico.

**4**



Il rispetto di quanto previsto al precedente comma 3 è da considerarsi inderogabile per quanto concerne tutti i tracciati di illuminazione pubblica, anche nel caso essi siano ricadenti su aree per le quali, a seguito dell'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, sia prevista la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico.

**art. 54**



## **CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

---


**1**

Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal [DPCM 05/12/1997](#) ; analogamente deve essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal [DPR 142/2004](#) ; il conseguimento di detti requisiti deve essere attestato in sede di collaudo.

**2**

La realizzazione di barriere vegetali con funzioni di schermatura per il contenimento dei fenomeni di inquinamento acustico deve rispettare le prescrizioni di cui all'[articolo 61](#)  e all'[Allegato A](#)  delle presenti NDA.

**3**

Si richiamano integralmente le prescrizioni del vigente [Piano Comunale di Classificazione Acustica](#) .

**art. 55****MISURE DI RAZIONALIZZAZIONE DELLA RACCOLTA DEI RSU****1**

La fase di progettazione esecutiva degli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione deve individuare, quando non esistenti, spazi idonei a facilitare le operazioni di raccolta dei rifiuti solidi urbani, ponendo particolare attenzione alla facilità di accesso, oltre che alla riduzione dei tempi di sosta e all'agevolazione delle manovre dei mezzi deputati al prelievo.

**2**

Nell'ambito di ogni singola pertinenza privata deve essere prevista (in applicazione della modalità di conferimento definita come "raccolta domiciliare internalizzata" dal Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani e dei fanghi di depurazione) una superficie utile ad ospitare i contenitori dei rifiuti in dotazione e a questo espressamente dedicata, localizzata in modo da essere facilmente accessibile dalla viabilità pubblica, ma senza costituire alcun tipo di intralcio alla normale circolazione del traffico veicolare e/o ciclo-pedonale (può, a mero titolo di esempio, essere predispesa una nicchia nel muro di recinzione o sulla facciata del fabbricato su strada).

**3**

In caso di:

- a) interventi estesi a più di 10 unità abitative (ad esempio nell'ambito di strumenti convenzionati o dei PQP di cui all'articolo 15 delle presenti NDA);
- b) dimostrata impossibilità di procedere secondo quanto specificato al precedente comma 2, in relazione alla alta densità edilizia, alla esigua dimensione delle aree pertinenziali e alle correlate difficoltà di accesso dalla viabilità pubblica, ed esclusivamente nell'ambito dei tessuti edificati di matrice storica classificati dal Piano come CS (articolo 83 delle NDA), CM (articolo 84 delle NDA), NU (articolo 85 delle NDA) e NA (articolo 86 delle NDA);

può essere prevista l'individuazione di un "eco-punto" su suolo pubblico (anche interrato o seminterrato e con funzioni di "press-container"), contenente la batteria completa dei contenitori utili alla raccolta delle diverse frazioni RSU, e destinato all'utilizzo esclusivo da parte delle utenze afferenti l'intervento in progetto; l'area deve essere:

- facilmente accessibile dalla viabilità pubblica;
- integrata da uno spazio sufficiente a consentire la sosta dei mezzi deputati al prelievo (evitando intralci alla normale circolazione veicolare e ciclo-pedonale);
- adeguatamente pavimentata, con specifica attenzione alle esigenze periodiche di pulizia;
- corredata dei necessari sistemi di video-sorveglianza e accorgimenti di mascheratura e integrazione nel contesto urbano.

La messa in atto di tale soluzione (riconducibile alla modalità di conferimento definita come "raccolta domiciliare esternalizzata") è in ogni caso subordinata alle opportune verifiche di compatibilità con le procedure di raccolta dell'Ente gestore del servizio.

**4**

Per quanto concerne l'insediamento di attività commerciali con superfici di vendita superiori a 900 mq, il rilascio dei titoli abilitativi e autorizzativi è subordinato alla stipula, di concerto con l'Amministrazione Comunale e con l'Ente gestore del servizio di raccolta e smaltimento rifiuti, di un protocollo di intesa relativo alla messa in atto di sistemi indirizzati alla riduzione volumetrica dei rifiuti, con particolare riferimento agli imballaggi (cartone, alluminio e plastiche).

**5**

Si richiamano, per quanto attinenti, indirizzi e direttive di:

- LR n.7 del 24/5/2012 "Disposizioni in materia di servizio idrico integrato e di gestione integrata dei rifiuti urbani" [↗](#);
- DCR n.140-14161 del 19/4/2016 "Piano di gestione dei rifiuti urbani e dei fanghi di depurazione" [↗](#);
- LR n.1 del 10/1/2018 "Norme in materia di gestione dei rifiuti e servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani e modifiche alle leggi regionali 26 aprile 2000, n. 44 e 24 maggio 2012, n.7" [↗](#).

## art. 56

**GESTIONE DEL RISCHIO DI INCIDENTE INDUSTRIALE****1**

Le prescrizioni del presente articolo fanno riferimento alla tavola di PRGC I.2 "Compatibilità del territorio all'insediamento di attività produttive" [📄](#), e agli Allegati B e C dell'elaborato I.1 "Analisi del rischio di incidente industriale" [📄](#), i cui contenuti devono essere sottoposti a aggiornamento con cadenza minima biennale.

In particolare:

- l'allegato B dell'elaborato I.1 "Analisi del rischio di incidente industriale" [📄](#) contiene le schede di caratterizzazione e classificazione degli Elementi Territoriali Vulnerabili, ai sensi del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 9 maggio 2001 [📄](#);
- l'allegato C dell'elaborato I.1 "Analisi del rischio di incidente industriale" [📄](#) contiene la cartografia di localizzazione degli Elementi Ambientali e Paesaggistici Vulnerabili di cui agli articoli 13.1 e 13.2 della Variante "Seveso" al PTC [📄](#);
- la tavola I.2 "Compatibilità del territorio all'insediamento di attività produttive" [📄](#) riporta la suddivisione del territorio nelle zone di "altissima vulnerabilità ambientale", "rilevante vulnerabilità ambientale" e "ridotta vulnerabilità ambientale", oltre alla localizzazione degli Elementi Territoriali Vulnerabili individuati all'allegato B dell'elaborato I.1 "Analisi del rischio di incidente industriale" [📄](#).

Qualora sia autorizzato l'insediamento o la modifica di stabilimenti:

- a) di "soglia superiore" o di "soglia inferiore" soggetti all'applicazione dei disposti del DLGS 105/2015 [📄](#);
- b) classificabili come "sottosoglia Seveso", ai sensi dell'articolo 19 della Variante "Seveso" al PTC [📄](#);

l'aggiornamento degli elaborati citati deve essere contestuale al rilascio dei titoli abilitativi, secondo le opportune procedure di modifica o variante della strumentazione urbanistica.

**2**

Nelle parti del territorio comunale classificate come "ad altissima vulnerabilità ambientale" (cfr. articolo 13.1 della Variante "Seveso" al PTC [📄](#)) dall'Elaborato di PRGC I.2 "Compatibilità del territorio all'insediamento di attività produttive" [📄](#) e dall'Allegato C dell'elaborato I.1 "Analisi del rischio di incidente industriale" [📄](#), di seguito riportate:

- aree naturali protette (nazionali, regionali o a livello di Città Metropolitana) istituite o in previsione;
  - siti "Natura 2000" ex Direttiva 92/43/CEE "Habitat" [📄](#);
  - aree di interesse paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, lettere b) e m) del DLGS 42/2004 [📄](#) s.m.i.;
  - fasce A e B del PAI [📄](#);
  - zone in dissesto idrogeologico a pericolosità "molto elevata" o "elevata" individuate dagli studi geologici del PRC (Classi geologiche IIIa, IIIb3 e IIIb4);
  - abitati da trasferire e consolidare classificati ai sensi della L n.445/1908 e s.m.i. [📄](#);
- è vietato l'insediamento di nuove attività:
- a) soggette all'applicazione dei disposti del DLGS 105/2015 [📄](#);
  - b) identificate ai sensi dell'articolo 19, lettere c) e d) della Variante Seveso al PTC [📄](#).

Analogo divieto è esteso anche agli interventi di ristrutturazione e ampliamento di attività esistenti che, per effetto di tali trasformazioni, vadano a ricadere nell'ambito dei disposti normativi citati.

Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nell'ambito dei disposti normativi citati esclusivamente a seguito di modifiche normative (come ad esempio la variazione della classifica-

zione delle sostanze).

### 3

Nelle parti del territorio comunale classificate come "a rilevante vulnerabilità ambientale" (cfr. articolo 13.2 della Variante "Seveso" al PTC, punti 3, 4, 8, 11, 12 e 13) dall'Elaborato di PRGC I.2 "Compatibilità del territorio all'insediamento di attività produttive" e dall'Allegato C dell'Elaborato I.1 "Analisi del rischio di incidente industriale", di seguito riportate:

- aree di interesse paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, lettera g) del DLGS 42/2004 s.m.i., (aree boscate);
- aree soggette a vincolo idrogeologico ex LR 45/1989 e aree boscate ex artt. 5.5 e 5.7 delle NDA del PTC1 (approvate con DCR n. 291-26243 in data 1/8/2003);
- sistemi dell'agricoltura specializzata e/o vitale (vigneti specializzati, colture di prodotti tipici, frutteti, ecc ...) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione;
- acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità;
- zone di ricarica delle falde;
- territori con soggiacenza inferiore a 3 metri dal p.c.;

si applicano i seguenti divieti di insediamento di stabilimenti soggetti al DLGS 105/2015:

- a) per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico, non è ammesso l'insediamento nei casi di cui ai punti 3) e 4) dell'articolo 13.2 delle NDA della Variante "Seveso";
- b) per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico, non è ammesso l'insediamento nei casi di cui al punto 8) dell'articolo 13.2 delle NDA della Variante "Seveso";
- c) per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale, non è ammesso l'insediamento nei casi di cui ai punti 11), 12) e 13) dell'articolo 13.2 delle NDA della Variante "Seveso".

### 4

Nelle rimanenti aree del territorio comunale (aree "a rilevante vulnerabilità ambientale" non riconducibili alle categorie di cui al precedente comma 3, e aree "a ridotta vulnerabilità ambientale"), per l'insediamento di:

- a) stabilimenti soggetti al DLGS 105/2015;
  - b) stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere c) e d) della Variante "Seveso" al PTC;
- si applicano le procedure di cui agli articoli 15 e 19 della Variante "Seveso" al PTC.

### 5

Non è ammesso l'insediamento di stabilimenti soggetti al DLGS 105/2015 qualora nell'area di esclusione da essi generata siano presenti o previsti dal PRG elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B, così come definiti ai sensi del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 9 maggio 2001.


### 6

Non è ammesso l'insediamento di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettera a) della Variante "Seveso" al PTC qualora, entro una distanza pari a 200 metri misurata dal perimetro (così come definito all'articolo 3 del DLGS 105/2015), siano presenti o previsti dal PRG elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B, così come classificati ai sensi del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 9 maggio 2001.

### 7

Non è ammesso l'insediamento di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere b) o c) della Variante "Seveso" al PTC, qualora entro una distanza pari a 100 metri misurata dal perimetro (così come definito all'articolo 3 del DLGS 105/2015), siano presenti o previsti dal PRG elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B, così come classificati ai sensi del Decreto del Ministro dei Lavori



Pubblici del 9 maggio 2001 .


**8**



Divieti analoghi a quelli di cui ai precedenti commi 5, 6 e 7 si applicano a modifiche o trasformazioni di attività esistenti che, per effetto di tali variazioni, vadano a ricadere nell'ambito dei disposti normativi citati.

Sono escluse da tali divieti le attività che ricadono nell'ambito dei disposti normativi citati esclusivamente a seguito di modifiche normative (come ad esempio la variazione della classificazione delle sostanze).

**9**

Nelle rimanenti aree del territorio comunale, per l'insediamento di:

a) stabilimenti soggetti al DLGS 105/2015 .

b) stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere a), b) e c) della Variante "Seveso" al PTC ;  
si applicano le procedure di cui agli articoli 10 e 19 della Variante "Seveso" al PTC .

**10**

In ogni caso, l'insediamento di nuove attività produttive soggette è soggetto a puntuale verifica di compatibilità ambientale e territoriale; nel caso in cui tali verifiche evidenzino criticità ambientali o territoriali, l'analisi deve essere estesa al sistema delle infrastrutture di trasporto.

La fase progettuale deve inderogabilmente prevedere soluzioni di accessibilità all'area produttiva che consentano di usufruire di accessi alternativi specificamente dedicati alla gestione delle emergenze.

Se l'attuazione dell'area comporta la realizzazione di tracciati viari ex-novo, le soluzioni progettuali devono garantire l'alleggerimento dei flussi veicolari nei confronti delle aree più densamente urbanizzate, individuando collegamenti alla rete viaria principale che non prevedano il transito attraverso gli abitati.

## **TITOLO II**

---

# TUTELA E CONSOLIDAMENTO DELLA RETE ECOLOGICA



**art. 57****STRUTTURA E FINALITÀ DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE****1**

La rete ecologica è un sistema interconnesso di habitat il cui obiettivo è la salvaguardia della biodiversità animale e vegetale attraverso la creazione e il rafforzamento di collegamenti e scambi tra aree ed elementi naturali isolati, idonei a contrastare la frammentazione degli ecosistemi, che costituisce il principale ostacolo alla diffusione della biodiversità.

**2**

Gli elementi costitutivi della Rete Ecologica sono riconosciuti dal PRG, in coerenza con le indicazioni del [PTC2](#) e del [PPR](#), sulla base di una lettura ecosistemica e della naturalità del territorio, individuando e valutando sia le possibili pressioni e minacce derivanti dal contesto, sia i possibili collegamenti tra le aree naturali, individuando le connessioni da potenziare o ripristinare.

**3**




La rete ecologica, come riconosciuta e progettata dal PRG, è un sistema multifunzionale orientato al conseguimento di obiettivi di qualità ambientale, paesaggistica e turistico-ricreativa in modo integrato e non conflittuale. Coerentemente con quanto enunciato al comma 1, la rete ecologica si pone come obiettivo il mantenimento e l'incremento della biodiversità in rapporto con la trasformazione urbanistico-edilizia del territorio. Pertanto il PRG, al fine di garantire lo sviluppo della rete ecologica persegue i seguenti obiettivi specifici:


- a) tutelare, valorizzare e incrementare i residui spazi naturali o seminaturali, favorendo il mantenimento e, ove possibile, il raggiungimento di una maggiore permeabilità del territorio di pianura e la sua connessione ecologica con gli ambiti costituenti le "core areas" principali (come l'asta fluviale del torrente Orco);
- b) salvaguardare nel territorio rurale la presenza di spazi naturali o seminaturali, esistenti o di nuova creazione, caratterizzati da specie autoctone e dotati di una sufficiente funzionalità ecologica;
- c) rafforzare la funzione di corridoio ecologico svolta dai corsi d'acqua e dai canali, riconoscendo anche alle fasce di pertinenza dei corpi idrici e alle fasce di tutela fluviale il ruolo di ambiti vitali propri del corso d'acqua, all'interno del quale deve essere garantito in modo unitario e equilibrato un triplice obiettivo: difesa idraulica, qualità naturalistica e qualità paesaggistica;
- d) promuovere la riqualificazione sia ecologica che paesaggistica del territorio attraverso la previsione di idonei accorgimenti mitigativi e compensativi da associare alle nuove strutture insediative a carattere residenziale, economico-produttivo, tecnologico o di servizio, orientandole ad apportare benefici compensativi degli impatti prodotti, anche in termini di realizzazione di parti della rete ecologica e/o di rafforzamento della stessa;
- e) regolare il controllo della forma urbana e dell'infrastrutturazione territoriale, la distribuzione spaziale e la qualità tipo-morfologica degli insediamenti e delle opere in modo che possano costituire occasione per realizzare elementi funzionali della rete ecologica;
- f) agevolare la creazione delle reti ecologiche anche attraverso la sperimentazione di misure di intervento normativo e di incentivi, il coordinamento della pianificazione ai diversi livelli istituzionali, il coordinamento tra politiche di settore degli Enti competenti.

**4**







La cartografia di PRGC, alla [Tavola C.9 "Analisi della rete ecologica"](#), in approfondimento delle indicazioni cartografiche e normative degli strumenti sovraordinati di governo del territorio, in-

dividua i seguenti elementi costitutivi della Rete Ecologica Locale (REL):


- a) il reticolo idrografico principale (torrente Orco) con i contermini territori di pertinenza fluviale, individuati come "corridoio ecologico" e coincidenti con le fasce di esondazione A e B del PAI, ai sensi dell'[articolo 47 del PTC2](#) 
- b) il reticolo idrografico secondario (coincidente con la rete delle "direttrici di riammagliamento ecologico" individuate dalla cartografia di Piano);
- c) il "reticolo idrografico minore", coincidente con gli elementi principali del fitto sistema di rogge a scopo irriguo che caratterizza il territorio comunale;
- d) le aree boscate (così come definite all'[articolo 29 delle presenti NDA](#) 
- e) le "alberate campestri": formazioni vegetali di tipo lineare, di contenuta profondità e caratterizzate dalla ridotta presenza di apparati di tipo arbustivo;
- f) le "fasce alberate tampone": formazioni vegetali di tipo lineare di più rilevante densità e profondità, caratterizzate da una maggiore complessità vegetale rispetto alle alberate campestri di cui al punto precedente;
- g) le "emergenze arboree di pregio", coincidenti con alcuni singoli esemplari vegetali (a volte ricadenti in ambito urbanizzato) di particolare rilievo paesaggistico, tutelati dal PRG ai sensi dell'[articolo 24 della LR 56/1977](#) 

Le strutture vegetali di cui ai punti e) e f), coincidenti con quanto rimane delle formazioni lineari di matrice agricola e in massima parte localizzate a cornice della rete idrica di secondo livello e della viabilità rurale, hanno funzioni di caratterizzazione paesaggistica e ecologica del territorio, e sono oggetto di tutela e valorizzazione ai sensi del [comma 4, articolo 32 del PPR](#) 

## 5

Tutti i suoli alberati che costituiscono gli elementi della rete ecologica di cui al precedente comma 4 sono individuati dal PRG come aree di interesse paesaggistico ambientale ai sensi dell'[articolo 24, comma 1, punto 3\) della LR 56/1977](#)  e, su di essi, non sono consentiti interventi che causino il depauperamento della vegetazione esistente, ma possono essere eseguite unicamente attività di manutenzione, integrazione e sostituzione del patrimonio arboreo e arbustivo, oltre che di taglio selvicolturale nel rispetto di quanto stabilito dal [Piano Forestale Regionale](#) , dal [Piano Forestale Territoriale](#)  (Area Forestale 33: "Val Ceronda Casternone, Alto Canavese e Pianura torinese settentrionale"), dalla [LR 4/2009](#) , dal [Regolamento regionale R/8 del 20/9/2011](#)  e dal [Regolamento regionale R/2 del 23/01/2017](#) .

## 5

Per quanto concerne l'attività agricola si richiamano integralmente gli indirizzi di cui al [comma 7, articolo 58](#)  delle presenti NDA.

**art. 58****CORRIDOIO ECOLOGICO DEL TORRENTE ORCO****1**

L'area individuata dal Piano comprende l'**asta fluviale del torrente Orco** e i suoi spazi pertinenti, compresi tra il bordo urbano orientale del Capoluogo e la pianura agricola che si apre verso i limitrofi Comuni di Castellamonte, Ozegna, Ciconio e Lusigliè.

L'ambito, ai sensi dell'articolo 47 del PTC2, coincide con l'estensione delle fasce A e B del PAI.

**2**

Il PRGC definisce per tale ambito obiettivi di **conservazione, miglioramento e valorizzazione** dei caratteri naturalistici e paesaggistici presenti, al fine di garantire la massima funzionalità connettiva del corridoio; a tal fine i commi successivi specificano vincoli e modalità attuative in riferimento ai possibili interventi su:

1. viabilità (comma 5);
2. insediamenti in area agricola (comma 6);
3. aree agricole (comma 7);
4. aree a servizi (comma 8).

Con esclusivo riferimento alle aree ricadenti all'interno del corridoio ecologico di cui al presente articolo, tali prescrizioni sono prevalenti, salvo diversa indicazione, sulle norme specifiche di cui alla PARTE SECONDA delle presenti NDA.

**3**

Sulle aree interne al corridoio ecologico **devono essere perseguiti:**

- a) la conservazione della vegetazione arbustiva ed arborea di tipo igrofilo e i lembi di bosco pianiziale;
- b) la tutela e, ove possibile, il rafforzamento dei sistemi vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale storico e di pregio (filari, piantate, fasce e macchie arboreo-arbustive), anche tramite interventi di riorganizzazione dei coltivi;
- c) il mantenimento e, ove possibile, l'aumento dei livelli di permeabilità del suolo, anche mettendo in atto interventi di de-impermeabilizzazione di superfici stradali non più necessarie;
- d) la mitigazione e, ove possibile, la rimozione degli elementi di frammentazione della continuità ecologica e paesaggistica;
- e) l'efficienza economica e ambientale delle attività agro-forestali, attraverso la promozione di modelli colturali multifunzionali e compatibili con la tutela delle risorse naturali;
- f) la promozione della complementarità fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici e per la manutenzione ambientale;
- g) la salvaguardia dei valori culturali e il presidio del territorio, garantendo la conservazione e il miglioramento del paesaggio rurale, degli habitat e della biodiversità;
- h) la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano il paesaggio e del patrimonio edilizio di interesse storico, architettonico o testimoniale;
- i) l'efficienza delle reti infrastrutturali e della sentieristica, anche ai fini della fruizione delle risorse naturali e del paesaggio;
- j) l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica, ove tecnicamente compatibile, in luogo di altre ad impatto intrinseco maggiore;
- k) la qualità, anche sotto il profilo ecologico e paesaggistico, dei sistemi di smaltimento delle acque di piattaforma, in modo che sia favorita la presenza di unità ambientali naturaliformi e con funzioni di ecosistemi-filtro;

- l) l'ottimizzazione e il mantenimento delle connessioni funzionali di carattere territoriale ed ecologico degli attraversamenti stradali;
- m) la compatibilità ecologia degli attraversamenti dei corsi d'acqua, favorendo il mantenimento congiunto della continuità idraulica e di quella ecologica.

#### 4

Sulle aree interne al corridoio ecologico non sono ordinariamente consentiti (fatto salvo quanto specificato al successivo comma 10 del presente articolo) interventi di:

- a) tombinatura, artificializzazione e modifica del tracciato, della giacitura e delle caratteristiche dimensionali essenziali del reticolo idrico;
- b) nuova impermeabilizzazione del territorio (asfaltature, realizzazione di piastre cementizie, etc.), fatto salvo quanto ammesso al successivo comma 5;
- c) rimozione della vegetazione arbustiva ed arborea, con particolare attenzione a quella di tipo igrofilo.

Qualora le attività di cui sopra si rendano indispensabili a fronte di esigenze di sicurezza non altrimenti ovviabili, i progetti devono comunque prevedere tutte le necessarie opere di compatibilizzazione ambientale, con particolare riguardo al pieno ripristino della funzionalità ecoconnettiva.

#### 5 **viabilità**

Sui **tracciati viari interni** al corridoio ecologico devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:


- a) strade e sentieri sterrati esistenti:
  - 1. i tracciati devono essere conservati integri, valorizzando ove possibile il loro ruolo di percorsi di fruizione degli spazi aperti;
  - 2. non è ammessa in alcun caso la loro impermeabilizzazione tramite l'impiego di manti bituminosi o similari;
- b) strade esistenti asfaltate o caratterizzate dalla presenza di superfici impermeabili o similari:
  - 1. ove reso possibile da situazioni di inutilizzo o sottoutilizzo dei tracciati, è necessario procedere alla rimozione o alla riduzione dei fattori di impermeabilizzazione, eliminando i manti bituminosi e cementizi;
  - 2. sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione necessari a garantire la sicurezza e la corretta gestione delle infrastrutture esistenti (rifacimento dello strato di usura, riparazione delle fondazioni delle sovrastrutture, manutenzione delle strutture, degli elementi della piattaforma, delle banchine, etc.), a condizione che tali operazioni non comportino l'ampliamento e la trasformazione del corpo stradale preesistente (incluse le scarpate), e che siano garantiti la protezione temporanea di eventuali strutture pregiate (per esempio alberi secolari) e il corretto ripristino delle eventuali aree laterali di cantiere;
  - 3. esclusivamente in relazione a dimostrate esigenze di gestione dei volumi di traffico veicolare sono ammessi interventi di ampliamento delle sezioni di carreggiata; quando necessari, tali interventi devono essere occasione per la predisposizione delle opportune misure di mitigazione dei fattori di frammentazione, prevedendo la realizzazione di sottopassi per la microfauna e delle relative strutture vegetali di mascheratura visiva e assorbimento dei disturbi acustici; anche in occasione di tali interventi devono essere garantiti la protezione temporanea di eventuali strutture pregiate (per esempio alberi secolari) e il corretto ripristino delle eventuali aree laterali di cantiere;
- c) nuovi tracciati:
  - a) è ammessa la realizzazione di nuovi tracciati viari (destinati esclusivamente al traffico di tipo ciclo-pedonale) solo in relazione a documentate esigenze di fruizione dell'area di tutela a scopi didattici e/o ricreativi;
  - b) tali tracciati non devono costituire in alcun modo fattore di ulteriore impermeabilizzazione e/o rappresentare potenziali elementi di frammentazione dei valori ecologici e paesaggistico-percettivi dell'ambito;
  - c) la loro realizzazione deve essere, ove possibile, occasione di ricucitura e raccordo di eventuali segmenti viari già esistenti, e prevedere sempre la contestuale messa a dimora di impianti vegetali utili a rinforzare i sistemi caratterizzanti il paesaggio rurale storico e di pregio (filari, piantate, fasce e macchie arboreo-arbustive).


## 6 insediamenti in area agricola

Sugli **insediamenti esistenti** nell'ambito dell'area che definisce il corridoio ecologico, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, ogni intervento edilizio deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) deve essere garantito il mantenimento (e, ove possibile, miglioramento) dei livelli di permeabilità del suolo, con divieto assoluto di realizzare nuove superfici impermeabili;
- b) non sono ammessi, fatto salvo quanto definito ai successivi commi 9 e 10, interventi di movimentazione del terreno che alterino in modo sostanziale la morfologia dei luoghi;
- c) la realizzazione di nuove costruzioni è ammessa soltanto in relazione a dimostrate esigenze di conduzione dei fondi e all'esercizio dell'attività agricola, anche con riferimento a modelli multifunzionali connessi ai settori didattici e della ricettività;
- d) fatte salve specifiche esigenze di carattere igienico-sanitario, non è ammessa la realizzazione di volumetrie isolate; i nuovi fabbricati devono essere plani-volumetricamente integrati agli insediamenti esistenti, al fine di compattare gli insediamenti e ridurre il frazionamento del territorio legata alla realizzazione di nuovi accessi e elementi di infrastrutturazione di rete;
- e) nel caso di edifici che, in relazione a regolamentazioni di tipo sanitario, devono essere localizzati a determinate distanze dalle funzioni residenziali, deve essere posta particolare attenzione al loro inserimento nel contesto paesaggistico, prevedendo le opportune misure di integrazione in relazione alla morfologia dei luoghi e all'assetto vegetazionale;
- f) gli interventi sul patrimonio edificato esistente devono sempre garantire la tutela e il recupero delle caratteristiche tipologiche originarie degli edifici, e il loro corretto inserimento paesaggistico, che deve essere dimostrato tramite opportuna documentazione fotografica e di simulazione digitale dell'inserimento degli interventi sul territorio; una particolare attenzione deve essere rivolta proprio all'analisi dei fattori visivi, considerando la distanza e la posizione dei principali punti di osservazione, la visibilità da percorsi particolarmente frequentati e la collocazione delle masse vegetali;
- g) gli interventi di recupero devono garantire la rimozione di tutti gli elementi superflui e/o deturpanti, quali tettoie, baracche e ogni manufatto di natura precaria;
- h) tutti gli interventi devono essere funzionali alla conservazione e, ove possibile, alla valorizzazione e integrazione delle strutture vegetali esistenti, individuando elementi di raccordo e ricucitura delle alberate campestri esistenti e degli apparati vegetali ripariali.

## 7 aree agricole

La gestione delle **aree agricole** ricadenti all'interno dell'ambito del corridoio ecologico deve contribuire alla tutela dei valori ecotonali e, ove possibile, al loro rafforzamento; con riferimento a quanto definito dal [PSR 2014-2020](#)  circa le "Aree agricole di elevato valore naturalistico – HNV". Benché le attività colturali non possano essere sottoposte ad alcun tipo di regolamentazione urbanistica, si definiscono di seguito alcune basilari misure di protezione ecologica del territorio agricolo, il cui rispetto deve essere richiamato e apposto come clausola vincolante nei titoli abilitativi degli interventi edilizi in ambito rurale:

- a) deve essere garantito il mantenimento della dotazione di strutture ecosistemiche lineari (filari, piantate, fasce arboreo-arbustive), attraverso la conservazione di quelle esistenti o la loro riproposizione negli interventi di riorganizzazione dei coltivi; in ogni caso i margini dei campi coltivati devono essere arricchiti con filari alberati e siepi o, in alternativa, possono essere gestiti secondo criteri naturalistici, lasciando spazio alla flora erbacea spontanea;
- b) nell'ambito della creazione di nuovi impianti di arboricoltura e comunque di qualsiasi attività selvicolturale, deve essere garantito il rispetto di procedure che garantiscano dall'immissione, seppur accidentale, di specie aliene indicate nella Black List per il Piemonte ([DGR n.33-5174 del 12/6/2017](#) 
- c) gli appezzamenti coltivati devono essere gestiti attraverso pratiche agricole a bassa intensività, razionalizzando l'utilizzo delle sostanze chimiche e mettendo in atto pratiche di lavorazione attente alla tutela della fauna;
- d) fatte salve documentate ragioni di sicurezza (e/o in presenza di esemplari arborei riconducibili alla Black List di cui al comma precedente), non è ammesso l'abbattimento di alberi di grandi dimensioni (diametro > cm 50, misurato a metri 1,30 dal suolo); nel caso si tratti di essenze di interesse conservazionistico per la fauna, tale divieto si estende anche a esemplari deperienti o morti.



**8 aree a servizi**

La progettazione esecutiva degli **spazi destinati all'uso pubblico** ricadenti all'interno dell'ambito del corridoio ecologico deve adottare criteri che siano compatibili con le sue funzioni di tutela ambientale, in particolare:

- a) deve essere garantito il mantenimento (e, ove possibile, miglioramento) dei livelli di permeabilità del suolo, con divieto assoluto di realizzare nuove superfici impermeabili;
- b) non sono ammessi, fatto salvo quanto definito ai successivi commi 9 e 10, interventi di movimentazione del terreno che alterino in modo sostanziale la morfologia dei luoghi;
- c) tutti gli interventi devono essere funzionali alla conservazione e, ove possibile, alla valorizzazione e integrazione delle strutture vegetali esistenti, individuando elementi di raccordo e ricucitura delle alberate campestri esistenti e degli apparati vegetali ripariali.

**9**

Il PRGC specifica inoltre le **modalità di recupero e rinaturazione** dei siti che, ricadenti all'interno del corridoio ecologico, costituiscono elementi di discontinuità ecologica e di detrazione visiva; in particolare vengono fissati indirizzi e direttive di intervento per:

1. gli ambiti L1 e L2 che ospitano impianti di lavorazione e stoccaggio di materiali inerti ([articolo 96](#) delle presenti NDA);
2. l'area occupata dal dismesso impianto di depurazione degli ex-stabilimenti Vallesusa ([articolo 103](#) delle presenti NDA);
3. l'area utilizzata per la pratica del motocross, in Regione Gave ([articolo 111](#) delle presenti NDA).

**10 deroghe**

Sono **fatti salvi**:

- a) gli interventi di manutenzione e messa in sicurezza del territorio di natura idraulica e idrogeologica, che devono in ogni caso essere progettati e realizzati impiegando tecniche di ingegneria naturalistica;
- b) la realizzazione delle opere necessarie alla messa in sicurezza dell'area che ospita il circuito di motocross, fino al cessare del suo utilizzo per tale attività (cfr. [articolo 111](#) delle presenti NDA);
- c) la realizzazione del raccordo viario tra via Don Luigi Sturzo e via Salassa, che segue un tracciato viario già esistente al margine meridionale della borgata di Vesignano (cfr. [Allegato B, sez. 2](#) alle presenti NDA): il margine orientale dell'infrastruttura viaria deve essere attrezzato con una barriera verde strutturata in modo da assumere funzioni di impedimento e dissuasione di accesso alla carreggiata da parte della fauna, anche utilizzando recinzioni integrate all'apparato vegetale;
- d) la realizzazione della nuova viabilità prevista tra la rotatoria sulla SS565 e via Trieste, a nord est del Capoluogo (cfr. [Allegato B, sez. 5](#) alle presenti NDA), per la quale si dettano le seguenti prescrizioni di mitigazione ambientale e inserimento paesaggistico:
  1. il margine orientale dell'infrastruttura viaria deve essere attrezzato con una barriera verde strutturata in modo da assumere funzioni di impedimento e dissuasione di accesso alla carreggiata da parte della fauna, anche utilizzando recinzioni integrate all'apparato vegetale;
  2. il rilevato della parte nord dell'infrastruttura deve essere completamente inerbito e consolidato con l'impianto di essenze di tipo arbustivo;
  3. lungo il segmento terminale del tracciato, come specificato graficamente sulle tavole di Piano, deve essere realizzata una "fascia alberata di mitigazione", secondo le specifiche di cui al [comma 3 dell'articolo 61](#) delle presenti NDA.

**art. 59****CONSOLIDAMENTO, RICOSTRUZIONE E  
POTENZIAMENTO DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE****1**

Le Tavole D.5.1 "Progetto della rete ecologica: nord" e D.5.2 "Progetto della rete ecologica: sud" di PRGC, riportano le componenti costituenti la REL individuate alla Tavola C.9 "Analisi della rete ecologica", e definiscono gli ambiti entro i quali il PRG prevede interventi di ricucitura, consolidamento e potenziamento delle connessioni ecologiche.

Il Piano assume come obiettivi prioritari:

- a) la tutela dei valori ecologici e del ruolo paesaggistico dell'asta fluviale del torrente Orco e dei suoi spazi di pertinenza, così come individuati all'articolo 58 delle presenti NDA;
- b) il rafforzamento dei valori di connettività ecologica della porzione centro-meridionale del territorio comunale, ai sensi del comma 3, lettera d) e del comma 10, lettere b) e c) dell'articolo 42 delle NDA del PPR, che classifica tale ambito territoriale tra le "aree in cui ricreare connettività diffusa".

**2**

Il PRG definisce le modalità di tutela dell'ambito di cui alla lettera a) del comma 1, individuando:

- a) l'area denominata "Corridoio ecologico del Torrente Orco", coincidente con le fasce A e B del PAI (articolo 58 delle presenti NDA);
- b) le destinazioni d'uso specifiche per gli spazi agricoli ricadenti all'interno dell'ambito in oggetto e compresi tra l'asta fluviale e il bordo urbano del Capoluogo;
- c) le modalità di recupero e rinaturazione dei siti che attualmente costituiscono elementi di discontinuità ecologica e detrazione visiva (articolo 96 "LI - Aree per stoccaggio e lavorazione di inerti" / articolo 111 "MX - Impianto per attività sportive motoristiche fuori strada");
- d) le modalità di recupero e rinaturazione del depuratore in disuso dell'ex cotonificio Vallesusa, nell'ambito degli interventi definiti per l'attuazione delle aree di "Verde attrezzato di qualificazione paesaggistica" (articolo 103).


**3**

Il PRG lega gli interventi di cui alla lettera b) del comma 1 all'attuazione delle previsioni urbanistiche di nuova edificazione comportanti nuovo consumo di suolo nelle aree di cui all'allegato C2 del Rapporto Ambientale, secondo modalità da definirsi con specifica regolamentazione, nella more della quale operano le seguenti prescrizioni:


- a) la compensazione delle superfici di "debito" indicate per ciascuna area urbanistica nell'Allegato C2 del Rapporto Ambientale (colonna " n ") può essere eseguita direttamente dal soggetto attuatore degli interventi di trasformazione, provvedendo al rimboschimento di superfici di "credito" equivalenti indicate nell'Allegato C2 del Rapporto Ambientale (colonna " m' ");
- b) ove il soggetto attuatore delle trasformazioni edilizio-urbanistiche non sia in grado di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere compensative, potrà corrispondere al Comune il controvalore monetario di tali opere, da quantificarsi con perizia allegata agli elaborati di progetto, secondo i criteri operativi stabiliti dal presente articolo;
- c) la rinaturazione del depuratore in disuso dell'ex cotonificio Vallesusa deve essere completata in un'unica soluzione, senza possibilità di suddivisione in lotti attuativi;
- d) sia l'esecuzione diretta delle compensazioni, sia il versamento del corrispettivo monetario, sono garantiti dalle convenzioni o dagli atti di impegno a corredo degli strumenti urbanistici esecutivi o dei titoli abilitativi edilizi.

**4**


All'interno delle aree urbanistiche edificabili ubicate lungo i margini urbani e aderenti ad ambiti di matrice agricola (aree AP e AN), si individua come "fascia ecotonale" la striscia di terreno larga 10 m, adiacente al confine con il territorio agricolo; entro tale fascia il rapporto di copertura non può superare il 20% e le aree mantenute a verde in piena terra devono essere pari ad almeno 2/3 della superficie libera.

Lungo le recinzioni prospicienti i terreni agricoli, è prescritta la realizzazione di siepi secondo le specifiche dettate per le finalità "ce" nell'Allegato A .

**5**


Con riferimento ad alcuni specifici ambiti di intervento, la cartografia di PRG riporta la localizzazione delle "fasce alberate di rafforzamento ecotonale"; tali apparati vegetali, da realizzarsi per una profondità di almeno 7,00 metri (salvo diverse indicazioni delle norme particolari) e secondo le specifiche precisate per il consolidamento dei corridoi ecologici "ce" all'Allegato A , devono essere collocate all'interno delle fasce di cui al comma 4, lungo il margine dell'area di intervento. Per la loro realizzazione si dettano le seguenti prescrizioni, che potranno eventualmente essere integrate da ulteriori e più specifiche norme regolamentari emanate dal Comune:

- a) le istanze presentate per l'abilitazione degli interventi edificatori devono contenere anche il progetto delle fasce alberate, specificando numero, posizione e specie delle essenze di cui è prevista la messa a dimora;
- b) il progetto di cui alla lettera a) deve dimostrare che, alla maturità degli alberi, sia raggiungibile all'interno della fascia ecotonale di cui al precedente comma 4, una percentuale minima di insidenza del 60%;
- c) nei casi in cui le aree di piantumazione siano localizzate in posizione marginale a sedimi stradali pubblici (esistenti o in progetto), deve essere evitata la messa a dimora di alberi di alto fusto, privilegiando l'utilizzo di essenze arbustive e di alberi con limitato sviluppo verticale;
- d) la completa realizzazione dell'intera fascia alberata prevista dal progetto è condizione vincolante per la certificazione di agibilità degli edifici;
- e) la corretta manutenzione della fascia alberata è condizione vincolante per l'abilitazione di successivi interventi edilizi.

L'obbligo all'esecuzione di tali piantumazioni è derogabile (fatte salve diverse esigenze di mascheratura specificamente legate agli interventi in progetto) nei casi di nuova costruzione che si configurino come "ampliamento funzionale" o "integrazione pertinenziale", secondo quanto definito all'articolo 6  delle presenti NDA.



**6**


Qualora i lotti edificabili siano interessati da segmenti del reticolo idrografico, le recinzioni degli ambiti pertinenziali devono rispettare inderogabilmente la distanza di metri 4,00 dalla sponda del corso d'acqua, ed essere realizzate secondo le seguenti specifiche:

- a) eventuale cordolo di altezza non superiore a cm 10, sormontato da rete metallica, per una altezza massima complessiva di metri 1,50;
- b) internamente o esternamente alla rete metallica deve essere realizzata una siepe lineare, eventualmente intervallata da esemplari arborei, secondo le specifiche dettate per le finalità "ce" o "fr" all'Allegato A  delle presenti NDA.

Le aree comprese tra la recinzione e il corso d'acqua devono essere inoltre mantenute (o ripristinate a cura del proprietario a seguito delle fasi di cantiere) a prato e completamente sgombre da superfici impermeabili.

**7**

Gli interventi di cui al comma 1 devono essere effettuati sui seguenti ambiti di rimboschimento identificati alle Tavole D.5.1 "Progetto della rete ecologica: nord"  e D.5.2 "Progetto della rete ecologica: sud"  di PRGC:

- a) boschi di progetto (cfr. articolo 107  delle presenti NDA);
- b) segmenti di ricucitura ecologica;
- c) segmenti di rafforzamento ecologico.

Tutti gli ambiti di rimboschimento di cui sopra sono individuati cartograficamente nelle tavole prescrittive di PRG e gravati di vincolo preordinato alla costituzione di servitù pubblica per consentire l'impianto degli alberi da parte del Comune; in particolare si precisa che i segmenti di cui alle lettere b) e c) coincidono con le fasce di classe geologica IIIa lungo i corsi d'acqua.

## 8

Prima di procedere all'attuazione degli interventi di cui al comma 1, il Comune predispone un progetto esecutivo della rete ecologica locale che quantifica i costi e definisce in dettaglio il cronoprogramma e gli aspetti esecutivi degli interventi (lotti di intervento, modalità e tempistiche di messa a dimora degli esemplari, tempi e modalità di manutenzione, irrigazione e controllo delle specie infestanti, ripartizione dei costi, etc.), nel rispetto delle indicazioni operative di cui all'Allegato A alle NDA per quanto attiene la scelta delle essenze e gli schemi di impianto. La scelta definitiva delle specie vegetali deve essere effettuata anche con riferimento ai seguenti aspetti:

- a) provenienza locale degli individui e contenimento delle necessità di manutenzione;
- b) ottimizzazione dell'intervento sotto il profilo paesaggistico, tenendo conto della scalarità delle fioriture, dei cromatismi stagionali del fogliame e della possibilità di accentuare la diversificazione del paesaggio mediante l'accostamento di differenti elementi vegetali;
- c) garanzia, nel lungo periodo, della stabilità dimensionale e morfologica delle chiome, in modo da assicurare le eventuali funzioni di mascheratura di edifici e altri manufatti edilizi associate alle strutture vegetali.

I costi per la realizzazione degli interventi devono tenere conto degli indennizzi da versare ai proprietari dei terreni e delle spese per la messa a dimora di alberi e arbusti, posto che la manutenzione compete al proprietario del fondo al quale è lasciato il godimento del bosco, anche per l'eventuale attività di selvicoltura. Gli interventi di piantumazione devono essere condotti con riferimento alle finalità "fr" e "ce" dell'Allegato A alle NDA, secondo le seguenti fasi:

- a) ricucitura delle formazioni lineari esistenti, tramite la predisposizione di formazioni vegetali (rispondenti allo schema di impianto 1 dell'allegato citato) sugli ambiti identificati come "segmenti di ricucitura ecologica"; le fasce di nuovo impianto devono avere una profondità di metri 25,00;
- b) ultimata la fase di ricucitura su tutte le direttrici individuate, gli interventi di piantumazione devono essere rivolti al rafforzamento delle funzioni connettive, incrementando la profondità delle strutture vegetali esistenti sui "segmenti di rafforzamento ecologico", portando le fasce verdi a una profondità di metri 25,00.

## 9

Tutti gli interventi di piantumazione previsti dal Piano devono essere condotti nel rispetto di quanto stabilito dal Piano Forestale Regionale, dal Piano Forestale Territoriale (Area Forestale 33: "Val Ceronda Casternernone, Alto Canavese e Pianura torinese settentrionale"), dalla LR 4/2009 e dal Regolamento regionale R/8 del 20/9/2011.

## 10

L'Allegato A alle presenti norme specifica gli schemi di impianto e le essenze arboree e arbustive da utilizzarsi per i diversi interventi; essenze non contemplate dal citato allegato sono utilizzabili unicamente sulla base di una relazione a firma di tecnico competente, che documenti la validità della scelta rispetto alle finalità dell'intervento di piantumazione e la compatibilità ecologica delle specie di cui si prevede l'utilizzo.

Su tutto il territorio comunale è in ogni caso fatto espresso divieto di utilizzo delle essenze arboree comprese negli elenchi di "specie esotiche invasive" di cui agli allegati alla DGR n.33-5174 del 12/6/2017 "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale".



## **TITOLO III**

---

### **TUTELA E CONSOLIDAMENTO DEL VERDE URBANO**



**art. 60****FILARI E VIALI ALBERATI****1**

La cartografia di Piano individua i “filari alberati esistenti”, coincidenti con le quinte vegetali costituenti i viali urbani o comunque interstiziali al tessuto insediativo, aventi funzioni prioritarie di arredo urbano e di regolazione del microclima urbano.

Tali formazioni vegetali devono essere mantenute intatte e oggetto degli opportuni interventi manutentivi e valorizzativi, condotti nel rispetto di quanto stabilito dal Piano Forestale Regionale [☞](#), dal Piano Forestale Territoriale [☞](#) (Area Forestale 33: “Val Ceronda Casternone, Alto Canavese e Pianura torinese settentrionale”), dalla LR 4/2009 [☞](#) e dal Regolamento regionale R/8 del 20/9/2011 [☞](#).

**2**

La cartografia di PRGC riporta la localizzazione dei “filari alberati in progetto”, formazioni vegetali previste al fine di raccordare e estendere la rete di viali alberati esistente; la realizzazione di tali interventi (con riferimento alle finalità “fs” e “fu” dell'Allegato A [☞](#) al presente Titolo) deve avvenire secondo le seguenti modalità:

- a) quando ricadenti su sedimi rientranti nelle disponibilità del Comune, la realizzazione dei filari è finanziata con le risorse economiche corrisposte in sede di convenzione da parte degli attuatori degli interventi edilizi e urbanistici, ai sensi dell'articolo 59, comma 3, lettera b) [☞](#) delle presenti NDA;
- b) quando afferente a specifici ambiti di urbanizzazione, la realizzazione dei filari deve essere contestuale all'attuazione delle aree, nel rispetto delle prescrizioni specifiche dettate dalle norme per i singoli ambiti; tali interventi sono a carico del soggetto proponente e sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione. L'obbligo all'esecuzione di tali piantumazioni è derogabile (fatte salve diverse esigenze di mascheratura specificamente legate agli interventi in progetto) nei casi di nuova costruzione che si configurino come “ampliamento funzionale” o “integrazione pertinenziale”, secondo quanto definito all'articolo 6 [☞](#) delle presenti NDA.



**art. 61****FASCE VEGETALI DI MITIGAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E ARREDO****1**

La cartografia di Piano precisa la localizzazione di alcune “fasce alberate di mitigazione” e “siepi di mitigazione visiva”, in relazione a specifiche esigenze di filtro visuale, di integrazione paesaggistica e/o di contenimento delle forme di inquinamento acustico e atmosferico.

La loro realizzazione è correlata all’attuazione di specifici interventi, e regolamentata in sede di prescrizione specifica.

**2**

Oltre a quelle espressamente indicate dalla cartografia di Piano o precisate in sede normativa, l’Amministrazione comunale può richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica e/o ambientale, la realizzazione di analoghe strutture vegetali, specificandone funzioni e estensione lineare.

**3**

Le “fasce alberate di mitigazione” devono essere realizzate con le seguenti modalità:

- a) la fascia alberata deve avere altezze e profondità adeguate alla funzione di mascheramento e/o mitigazione richiesta;
- b) per l’intervento devono essere utilizzate esclusivamente essenze autoctone o naturalizzate scelte tra quelle elencate all’Allegato A (tabelle A e B) delle presenti NDA, indicate come utilizzabili per gli interventi di tipo “sf”, “fu”, “ir”, “ia”;
- c) la fascia alberata deve in ogni caso avere una profondità minima di metri 4 (fatto salvo quanto eventualmente definito in sede di prescrizione particolare), ed essere integrata a terra da strutture vegetali di tipo arbustivo;
- d) nei casi in cui l’intervento di piantumazione interessi ambiti localizzati in posizione marginale a sedimi stradali pubblici (esistenti o in progetto), deve essere evitata la messa a dimora di alberi di alto fusto, privilegiando l’utilizzo di essenze arbustive e di alberi con limitato sviluppo verticale;
- e) in tutti i casi di piantumazione, e con particolare riferimento agli interventi su aree pubbliche (parcheggi, viali alberati, etc.) alla base degli alberi deve essere evitato l’utilizzo di materiali che comportino l’impermeabilizzazione del terreno; questo spazio permeabile di salvaguardia non può in nessun caso avere una superficie minore a quella definita da una corona circolare con profondità di cm 50 calcolata con riferimento alla circonferenza del fusto in età matura.

Esclusivamente nei casi in cui, in riferimento alla non sufficiente profondità del sedime di piantumazione (o in relazione a dimostrati impedimenti di altro genere) non sia possibile garantire quanto previsto al precedente punto c), è ammesso l’utilizzo di siepi (di cui al comma 5) o, in subordine, di strutture artificiali di varia tipologia destinate all’impianto di apparati vegetali rampicanti.

**4**

L’obbligo all’esecuzione delle piantumazioni di cui al presente articolo è derogabile (fatte salve diverse esigenze di mascheratura specificamente legate agli interventi in progetto) nei casi di nuova costruzione che si configurino come “ampliamento funzionale” o “integrazione pertinente”, secondo quanto definito all’articolo 6 delle presenti NDA.

**5**

Le "siepi di mitigazione visiva" devono avere altezze e profondità adeguate alla funzione di mascheramento richiesta, e essere realizzate impiegando le specie vegetali indicate all'Allegato A (tabella C) delle presenti NDA, indicate come utilizzabili per gli interventi di tipo "sf", "fu", "ir", "ia".

**6**

Essenze non contemplate dall'allegato di cui ai precedenti commi 3 e 5 sono utilizzabili unicamente sulla base di una relazione a firma di tecnico competente, che documenti la validità della scelta rispetto alle finalità dell'intervento di piantumazione e la compatibilità ecologica delle specie di cui si prevede l'utilizzo.

Su tutto il territorio comunale è in ogni caso fatto espresso divieto di utilizzo delle essenze arboree comprese negli elenchi di "specie esotiche invasive" di cui agli allegati alla DGR n.33-5174 del 12/6/2017 "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale".



## **TITOLO IV**

---

# MONITORAGGIO DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEL PRG



**art. 62****RESPONSABILITÀ, RUOLI E RISORSE**

---

**1**

Il Comune istituisce un Servizio Tecnico che, a partire dalla data di approvazione del PRG, redige con cadenza annuale una relazione di verifica sullo stato attuativo del PRG medesimo, con riferimento a modalità e tempistiche specificate al successivo [articolo 64](#) delle NDA.

Tale relazione è portata a conoscenza del Consiglio Comunale e pubblicata permanentemente sul sito informatico del Comune.

**2**

Al fine di garantire l'omogeneità dei dati e la possibilità di loro una lettura e valutazione anche a scala sovra comunale, l'attività di monitoraggio deve essere sempre condotta con riferimento alle banche dati e ai report annuali pubblicati dagli Enti sovraordinati e dalle autorità competenti in materia ambientale (in particolare ARPA, Regione Piemonte, Città Metropolitana di Torino e gestori di servizi specifici).

Tali dati di base, quando reperibili alla scala comunale, devono essere integrati con i dati derivanti da eventuali campagne di rilevamento condotte su specifici ambiti di intervento.

**3**

In sede di comunicazione di fine lavori, al fine di garantire il maggior dettaglio di indagine possibile, per ogni intervento edilizio deve essere predisposta (a cura e firma del Proponente e sulla base di apposito modello fornito dall'Amministrazione) una scheda di rilevazione che evidenzii i dati utili a integrare la lettura degli indicatori individuati dal Piano di Monitoraggio.

Tali dati devono essere riportati in apposite tabelle riepilogative e allegate ai report di monitoraggio di cui all'[articolo 64](#) delle NDA.

**4**

La verifica e la responsabilità degli adempimenti di cui al presente Titolo IV è in capo al Responsabile del procedimento VAS nominato del Comune.

**art. 63**

## **DEFINIZIONE DEL "QUADRO ZERO"**

---

**1**

Entro 180 giorni dalla data di approvazione del Piano, l'Amministrazione provvede alla redazione del documento "Monitoraggio ambientale del PRG: quadro zero", cui è deputato il compito di definire la situazione del quadro ambientale al momento dell'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico.

**2**

Per ognuno degli indicatori specificati dal "Quadro di monitoraggio dell'attuazione del Piano" (Elaborato **A.2** di PRGC), ivi comprese le stazioni fotografiche di verifica degli impatti paesaggistici, deve essere redatta apposita scheda che riporti tutti i dati necessari alla precisa definizione dello stato di fatto.

**3**

Il documento di cui al comma 1, approvato con Delibera di Consiglio Comunale, costituisce quadro di raffronto per la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti dalla Variante Generale, e per l'eventuale individuazione di misure correttive in relazione all'insorgere di effetti negativi imprevisti.

**art. 64****MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL MONITORAGGIO E TEMPISTICHE****1**

A partire dall'anno successivo all'approvazione del Piano, alla data di chiusura dell'anno civile, per ognuno degli indicatori specificati dal "Quadro di monitoraggio dell'attuazione del Piano" (ivi comprese le stazioni fotografiche di verifica degli impatti paesaggistici) deve essere redatta una scheda che riporti tutti i dati necessari al confronto con quanto rilevato dal documento "Monitoraggio ambientale del PRG: quadro zero" di cui all'[articolo 63](#) delle presenti NDA.

**2**

Le schede di cui al comma 1, unitamente a una relazione illustrativa/interpretativa dei dati raccolti, costituiscono il "Report di monitoraggio" annuale.

**3**

Al fine di fornire un quadro sempre esaustivo dell'evolversi del territorio, in relazione alle politiche definite dal Piano e ai relativi obiettivi di sostenibilità e qualità ambientale, ognuna delle relazioni annuali deve riportare in forma sintetica i dati di monitoraggio degli anni precedenti.

**4**

Con cadenza triennale la relazione deve essere integrata con una analisi specifica delle eventuali discrepanze rilevanti tra i risultati del monitoraggio e gli obiettivi attesi, evidenziando i possibili fattori di modifica del quadro generale intervenuti a seguito dell'approvazione del Piano e individuando, ove necessario, gli opportuni correttivi di carattere normativo e/o cartografico.

**5**

I report di monitoraggio devono essere pubblicati sul sito web del comune, alla pagina "informazioni ambientali" della sezione "amministrazione trasparente" e trasmessi in via telematica, con cadenza annuale ed entro il mese di marzo, al Settore Valutazioni Ambientali della Regione Piemonte.







**SEZIONE V  
COMMERCIO E  
PUBBLICI ESERCIZI**

**TITOLO I**

---

**COMMERCIO AL  
DETTAGLIO IN SEDE FISSA**



**art. 65****RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DISCIPLINARI SOVRAORDINATI****1**

La disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa si conforma alla [LR 28 del 12/12/1999](#), le cui prescrizioni hanno integrato e modificato gli [articoli 21 e 26 della LR 56/1977](#). Con le disposizioni contenute negli allegati A della [DCR n.563-13414 del 29/10/1999](#), successivamente modificata e integrata con [DCR n.347-42514 del 23/12/2003](#), [DCR n.59-10831 del 24/3/2006](#) e [DCR n.191-43016 del 20/11/2012](#), la Regione Piemonte ha sviluppato ulteriori indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali e criteri per la programmazione urbanistica del settore commerciale, ai quali i Comuni sono tenuti ad adeguare i loro strumenti urbanistici.

**2**

L'adeguamento di cui al comma 1 è predisposto sulla base della zonizzazione definita nei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita. Riconoscimento di Addensamenti e Localizzazioni" (in seguito definiti "Criteri Commerciali") di cui all'[articolo 8, comma 3, DLGS 114/1998](#), oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

**3**

I "Criteri Commerciali" definiscono la compatibilità territoriale allo sviluppo delle strutture distributive di commercio al dettaglio in sede fissa e, pertanto, ai fini della verifica della sussistenza delle condizioni di compatibilità insediativa si rimanda integralmente a tale documento.

**4**

Per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamate le disposizioni contenute negli atti legislativi e disciplinari di cui al comma 1 del presente articolo e nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune.

**art. 66****ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE****1**

Con riferimento alle definizioni di cui agli artt. 13 e 14 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i. ed a quanto stabilito, in termini di zonizzazione commerciale, dai "Criteri Commerciali" approvati dal Comune (ai quali si rimanda), si riconoscono sul territorio comunale i seguenti ambiti di insediamento commerciale (Elaborato **D11** "Zone di insediamento commerciale"):

TIPO DI ZONA	INDIVIDUAZIONE
<b>A.1</b> <b>addensamento storico rilevante</b>	Centro Storico esteso ad ambiti limitrofi
<b>A.3</b> <b>addensamento commerciale urbano forte</b>	Parte di corso Torino e di Corso Re Arduino
<b>L.2</b> <b>localizzazione urbano-periferice non addensate</b>	Area "Rivarolo Urban Center"

**2**

Le Localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1) di cui all'art.14, comma 4, lett.a) della DCR n.563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i. non sono rappresentate sulla cartografia di PRG (come previsto dall'articolo 22, c.2 della DCR 191-43016 del 06/12/2012) in quanto esse sono identificabili anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni (di cui all'articolo 15 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i.), nelle aree per le quali il PRG preveda la destinazione commerciale al dettaglio e nel rispetto della definizione e dei parametri fissati dalla Regione Piemonte, ai quali si rimanda.

**art. 67****COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLO SVILUPPO****1**

La tabella della Compatibilità Territoriale dello Sviluppo contenuta nei "Criteri Commerciali" [↗](#) approvati dal Comune (ai quali si rimanda) definisce la tipologia e la dimensione delle strutture commerciali ammesse nelle Zone di insediamento commerciale individuate sul territorio comunale.

**2**

Gli esercizi di vicinato sono comunque consentiti anche esternamente alle Zone di insediamento commerciale individuate, purché compresi in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio (c1) sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

**3**

Nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita superiore al vicinato sono consentiti esclusivamente nelle Zone di insediamento commerciale individuate dalla programmazione comunale vigente (oltre che nelle localizzazioni L1 oggetto di autoriconoscimento in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni), secondo le compatibilità indicate nella Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio (c1) sia prevista dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

**4**


L'eventuale riconoscimento di nuove Localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1) in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni (di cui all'articolo 15 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i [↗](#)), nel rispetto della definizione e dei parametri regionali vigenti, potrà consentire l'insediamento di superfici di vendita superiori al vicinato, sempre secondo le disposizioni della Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio (c1) sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.



art. 68

## ATTUAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

---

### 1



La destinazione d'uso commerciale (cfr. articolo 4 "Destinazioni d'uso"  delle presenti NDA) è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

- **commercio al dettaglio** (c1): destinazione da attribuirsi nell'ambito delle Zone di insediamento commerciale senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili (tab. 6, DCR n.563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i ); nelle altre zone del territorio urbanizzato da attribuirsi per consentire la realizzazione di esercizi di vicinato.  
Ai sensi dell'articolo 26, c.1, lettera f) della LR 56/1977 , sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona.
- **commercio all'ingrosso** (c2): destinazione integrata alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.


**art. 69****ABILITAZIONE DI ATTIVITÀ COMMERCIALI**

---

**1**

Le nuove aperture, il trasferimento di sede, le variazioni della superficie di vendita e/o del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i , da quanto specificato all'articolo 67  delle presenti NDA e dalle destinazioni d'uso e prescrizioni urbanistico-edilizie definite dal PRG.

**2**

Per quanto attiene la contestualità nel rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali si rimanda all'articolo 28 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i .

**3**


Tutti gli interventi di carattere commerciale finalizzati all'inserimento di nuove attività o al miglioramento di quelle esistenti dovranno risultare coerenti con le disposizioni dettate dallo Strumento Urbanistico Generale e dal Regolamento Edilizio Comunale per la corretta attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi ammessi.

**4**


Si intendono qui espressamente richiamate tutte le direttive e le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale che, risultando pertinenti, possano concorrere alla corretta regolamentazione ed attuazione degli interventi relativi al settore del commercio al dettaglio in sede fissa.



**art. 70****FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARD A SERVIZI****1**


L'insediamento di nuovi esercizi commerciali e l'ampliamento di quelli esistenti comporta il reperimento dei parcheggi privati, dei parcheggi pubblici e degli altri standard a servizi di cui all'articolo 21, c.1, n.3 della LR 56/1977 , o al versamento delle monetizzazioni sostitutive; in caso di ampliamento di esercizi commerciali esistenti, le superfici per le quali debbono essere calcolati i fabbisogni di parcheggi e standard pubblici sono esclusivamente quelle aggiuntive.

**2**

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio, per gli esercizi con superfici di vendita superiore a 400 mq, è calcolato secondo i parametri (articolo 25 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i ) della tabella che segue:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO Estratto Tabella art.25 della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05 (S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10 (S-900)$
M-SAM4	oltre 1800	$N = 140 + 0,15 (S-1800)$
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 X S$
G-SE1	da 2501 a oltre 6000	$N = 40 + 0,008 (S-900)$
M-CC	251-2500	$NCC=N+N' (**)$
G-CC1	fino a 12000	$NCC=N+N' (**)$
(*)	Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per parcheggio pubblico in ragione del 50% della SL	
(**)	N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie strutture di vendita presenti nel centro commerciale. N' è uguale a $0,12xS'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.	

**3**

Fatti salvi i disposti dell'articolo 21, comma1, numero 3 della LR 56/1977 , i parcheggi pubblici devono essere almeno il 50% di quelli richiesti dalla tabella sopra riportata, considerando una superficie di mq 26 per ciascun posto auto a piano campagna e di mq 28 per quelli interrati o in strutture pluripiano.

**4**

I parcheggi privati devono essere liberamente e agevolmente accessibili durante l'orario di apertura delle attività.

**5**

Per le medie strutture, compresi i centri commerciali, la cui dimensione sia conforme alla Tabella della Compatibilità territoriale dello sviluppo ubicati nell'Addensamento storico rilevante (A1)

non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 2 del presente articolo, ma trovano applicazione i disposti dell'articolo 21, c.1, n.3 della LR 56/1977 [↗](#).

## 6

All'interno dell'Addensamento storico rilevante (A1), qualora sia oggettivamente accertata la difficoltà di reperimento delle superfici minime prescritte, è ammessa la monetizzazione delle stesse (da effettuarsi secondo i disposti del successivo comma 7), nel caso in cui l'attività commerciale di nuovo inserimento possa usufruire, nei dintorni e comunque in un raggio di distanza compatibile con le esigenze dell'utenza, di un'area già destinata a parcheggio pubblico di dimensioni tali da soddisfare sia le esigenze dell'utenza alla quale l'area stessa è già destinata, sia gli standard indotti dal nuovo intervento.

## 7

Gli importi provenienti dalle monetizzazioni di cui al comma precedente sono accantonati su apposito capitolo di bilancio, per contribuire alla costituzione di un fondo destinato alla realizzazione dei parcheggi pubblici afferenti le Zone di Insediamento Commerciale interessate dalle iniziative di sviluppo della rete.

**art. 71****MISURE DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI**

---

**1**

La nuova apertura, il trasferimento, la variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici vincolati ai sensi del [DLGS n.42 del 22/01/2004](#) o rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettate all'autorizzazione da parte degli Enti competenti.

**2**

I casi di cui al precedente comma sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina, degli accessi e degli arredi commerciali, tenuto conto anche di eventuali specifici regolamenti vigenti a livello comunale.

**3**

Nel valutare caso per caso l'Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia possono comunque subordinare a permesso convenzionato interventi che siano ritenuti particolarmente delicati per la confrontanza diretta con emergenze storico architettoniche, definendo eventuali prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle del presente testo normativo. A tutela degli ambiti caratterizzati da pregio storico-documentario, quali in particolare gli spazi aperti ed i prospetti edilizi direttamente confrontanti con edifici vincolati per legge o dichiarati di pregio storico ambientale dal PRGC, è facoltà dell'Amministrazione Comunale impedire l'inserimento di attività ritenute particolarmente moleste, improprie o contrastanti con il pubblico decoro.

**4**

Per l'insediamento di ciascun esercizio deve essere comunque effettuata una verifica di compatibilità con il contesto di inserimento, tendente a dimostrare che l'apertura della nuova attività non determini ulteriori significativi impatti, riguardo agli orari di apertura, al traffico, all'emissione di rumori, odori ed effetti luminosi, e non comporti rischi di incendio, esplosione o altri incidenti potenzialmente pericolosi per gli edifici circostanti.


**5**

Ogni intervento di nuovo impianto di attività commerciali o di sostanziale riqualificazione e potenziamento di quelle esistenti, anche se non compreso in ambiti di interesse storico-artistico e documentario, deve garantire l'utilizzo di tipologie e di materiali adeguati alle caratteristiche architettoniche e storiche degli edifici circostanti e, in generale, al valore ambientale del tessuto edilizio.


**art. 72****VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ**

---

**1**

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 26 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i , l'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a 900 mq sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, quando siano insediati in zone di tipo L2; negli Addensamenti di tipo A1 e A3 e nelle Localizzazioni di tipo L1, la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a mq.1800.

**2**

Ai fini della redazione dello studio di impatto sulla viabilità dell'area, si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'articolo 26, comma 3ter e seguenti, della DCR n.563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i .

**3**

Si richiamano, inoltre, i contenuti e le disposizioni particolari dettate per specifiche aree dalle presenti Norme attuative di PRGC, o da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

**art. 73****VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE****1**

Sono sottoposti alla fase di verifica di compatibilità ambientale gli insediamenti commerciali di cui all'Allegato B1 della LR 40/1998 [↗](#).

**2**

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i [↗](#), la valutazione di compatibilità ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'articolo 4 e dall'allegato B1 della LR 40/1998 [↗](#), è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui ai commi 7 e 8 dell'art.26 LR 56/1977 [↗](#) (insediamenti commerciali di SLP superiore a 4.000 mq).

**3**

Anche per l'insediamento di esercizi di dimensioni inferiori a 4.000 mq deve essere comunque effettuata una verifica di compatibilità con il contesto di inserimento, tendente a dimostrare che l'apertura della nuova attività non determini ulteriori significativi impatti, riguardo agli orari di apertura, al traffico, all'emissione di rumori, odori ed effetti luminosi, e non comporti rischi di incendio, esplosione o altri incidenti potenzialmente pericolosi per gli edifici circostanti.

**4**

L'Amministrazione Comunale può in ogni caso vietare l'insediamento di attività oggettivamente moleste o di quelle che, sia per caratteristiche proprie, sia per quelle della possibile utenza, vengano ritenute incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del tessuto edilizio o per problemi legati alla sicurezza, all'accessibilità, alle necessità di parcheggio.

**5**

In generale, ad eccezione dei tratti di viabilità di raccordo con la rete comunale, da dismettere o assoggettare all'uso pubblico, tutte le altre superfici di infrastrutture quali raccordi viari interni, piazzole di manovra, parcheggi pubblici e di uso pubblico, devono essere prevalentemente realizzate con l'impiego di tecniche che mantengano la permeabilità del suolo (autobloccanti, prato armato e simili), limitando allo stretto indispensabile i manti bituminosi, cementizi ed impermeabili in genere.

**6**

Anche nell'esecuzione delle opere di sistemazione delle superfici pertinenziali degli edifici (sia private che di uso pubblico) devono essere privilegiate tecniche e materiali che consentano il mantenimento di una sufficiente permeabilità del suolo.

**7**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV [↗](#) delle presenti NDA.

**art. 74****CONDIZIONI SPECIFICHE PER  
L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI****1**

Per il potenziamento dell'offerta commerciale esistente alcuni tipi di attività possono essere ritenuti prioritari rispetto ad altri, in rapporto ai fabbisogni stimati della comunità locale. Pertanto, la richiesta di attivazione e nuovo inserimento di tali prioritarie funzioni potrà essere agevolata dall'Amministrazione Comunale mediante l'individuazione di mirati incentivi di natura economica da prevedere, in sede attuativa, in apposito atto convenzionato.

**2**

Per promuovere il potenziamento e la riqualificazione formale e funzionale delle attività esistenti, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere forme di incentivo economico per i relativi interventi di ristrutturazione ed eventuale ampliamento delle superfici commerciali, purché comprensivi della sostituzione o riqualificazione dei serramenti e di ogni altra struttura prospettante su vie pubbliche, ritenuti incongrui ed impattanti sul valore ambientale del tessuto edilizio.

**3**

Al fine di facilitare l'inserimento, nel tessuto edilizio consolidato compreso negli Addensamenti riconosciuti, anche di medie strutture di vendita (secondo le quantità ammesse dalla Tabella della Compatibilità Territoriale dello Sviluppo) potranno essere prese in considerazione proposte progettuali volte ad utilizzare anche superfici utili lorde sovrapposte (piani terra, piani interrati, primi piani), purché adeguatamente collegate secondo le norme di sicurezza e a condizione che l'inserimento dell'attività commerciale non risulti molesto per eventuali unità abitative contigue. Analogamente, è ammesso l'utilizzo, alle stesse condizioni, di fabbricati accessori e di cortili pertinenti al fabbricato principale oggetto di intervento, purché funzionalmente collegati e privi di vincoli e di servitù di terzi. In ogni caso, l'intervento nel suo complesso dovrà risultare correttamente inserito nel tessuto edilizio e sociale circostante; è facoltà della Commissione Edilizia e del Servizio Tecnico Comunale subordinare i casi di più complessa valutazione ad accordo scritto con le proprietà confinanti.

**4**

Si intendono qui espressamente richiamate tutte le direttive e le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale che, risultando pertinenti, possano concorrere alla corretta regolamentazione ed attuazione degli interventi di natura commerciale.



## **TITOLO II**

---

# ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE





**art. 75****RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DISCIPLINARI SOVRAORDINATI****1**

La disciplina regionale dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande si fonda sulla LR 38 del 29/12/2006 [↗](#). In attuazione di tale normativa, con le disposizioni contenute nell'Allegato A della DGR n.85-1268 dell'8/2/2010 e s.m.i. [↗](#) (in seguito definito "DGR n. 85-1268/2010"), la Regione Piemonte ha stabilito gli indirizzi generali ed i criteri per l'insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (in seguito definiti "pubblici esercizi"). Il rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione deve avvenire nel rigoroso rispetto della vigente normativa regionale.

**2**

Il coordinamento tra gli indirizzi e criteri regionali (DGR n. 85-1268/2010 e s.m.i. [↗](#)) e la strumentazione urbanistica locale (PRGC) trova riferimento nei contenuti dei "Criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" (in seguito definiti "Criteri Comunali") di cui all'articolo 8 della LR 38/2006 [↗](#), oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

**3**

I "Criteri Comunali" recepiscono i contenuti degli indirizzi e criteri regionali (DGR 85-1268/2010 [↗](#) e s.m.i.); pertanto, per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamati i "Criteri Comunali" stessi o comunque, fino all'adozione da parte del Comune dei "Criteri Comunali", i criteri regionali di programmazione (DGR n.85-1268/2010 [↗](#) e s.m.i.) e le norme della LR 38/2006 [↗](#) e s.m.i..

**art. 76****SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE**

---

**1**

Come previsto dall'articolo 4, commi 1 e 2 della DGR n. 85-13268 e s.m.i. dell'8/2/2010 [↗](#), la "superficie di somministrazione" è l'area opportunamente attrezzata destinata alla somministrazione di alimenti e bevande compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature, arredi vari e simili, e la porzione di suolo, variamente delimitata – coperta o scoperta - posta all'esterno dei pubblici esercizi, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso (c.d. dehors). Non costituisce superficie di somministrazione quella destinata ai magazzini, cucine, depositi, locali di lavorazione appositamente allo scopo dedicati, uffici, servizi igienici, spogliatoi e servizi igienici per il personale.

**2**


La superficie di somministrazione dei pubblici esercizi si determina nell'ambito dell'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, e dell'area esterna (coperta o scoperta) appositamente destinata al servizio dei consumatori, variamente delimitata da appositi elementi fissi o rimovibili.

**art. 77**


**ZONE DI INSEDIAMENTO DEI PUBBLICI ESERCIZI**

---

**1**

Al fine di favorire l'integrazione dei pubblici esercizi con la rete commerciale locale, le zone attuali e potenziali di insediamento sono individuate preferibilmente nell'ambito delle Zone di insediamento commerciale (Addensamenti e delle Localizzazioni) di cui al Titolo I – COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA  della presente sezione normativa.

**2**

L'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è in ogni caso ammesso anche esternamente alle Zone di insediamento commerciale di cui al Titolo I – COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA  della presente sezione normativa.

**art. 78**

## **COMPATIBILITÀ URBANISTICA**

---

**1**

L'insediamento dei pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande sul territorio comunale è ammesso esclusivamente nelle aree in cui il PRGC prevede la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" (c1).


**art. 79****FABBISOGNO DI POSTI A PARCHEGGIO****1**


Per la nuova apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di somministrazione dei pubblici esercizi è obbligatorio provvedere al soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio.


Tale fabbisogno è da garantire mediante il reperimento fisico delle superfici da destinare a parcheggio o, nei soli casi previsti al comma 9 del presente articolo, mediante il versamento delle monetizzazioni sostitutive.

**2**

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio degli esercizi di somministrazione si determina secondo le modalità e i parametri delle tabelle che seguono:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [mq]	Calcolo del numero di posti a parcheggio (N) per gli esercizi di somministrazione ubicati negli <b>ADDENSAMENTI A1-A3</b> e nelle <b>LOCALIZZAZIONI L1</b>
S < 25	Esclusivo rispetto delle norme dell'art.21 della LR 56/77 e s.m.i. 
25 < S < 50	$N = 1 + 0,08 \times (S-25)$
50 < S < 100	$N = 3 + 0,1 \times (S-50)$
S > 100	$N = 8 + 0,12 \times (S-100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [mq]	Calcolo del numero di posti a parcheggio (N) per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle <b>AREE URBANE ESTERNE</b> agli Addensamenti A1 – A3 e alle Localizzazioni L1
S < 35	Esclusivo rispetto delle norme dell'art.21 della LR 56/77 e s.m.i. 
35 < S < 50	$N = 1 + 0,08 \times (S-35)$
50 < S < 100	$N = 3 + 0,1 \times (S-50)$
S > 100	$N = 8 + 0,12 \times (S-100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [mq]	Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N) per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle <b>LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI L2</b> e nelle <b>AREE EXTRAURBANE ESTERNE</b>
S < 35	Esclusivo rispetto delle norme dell'art.21 della LR 56/77 e s.m.i. 
35 < S < 50	$N = 1 + 0,1 \times (S-35)$
50 < S < 100	$N = 3 + 0,1 \times (S-50)$
S > 100	$N = 8 + 0,12 \times (S-100)$



**3**

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- mq 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- mq 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

**4**


La quota di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio dei pubblici esercizi, necessaria a soddisfare il fabbisogno calcolato, può essere reperita:

- nelle aree urbanistiche soggette alle norme dell'[art.21 della LR 56/1977 e s.m.i.](#) 
- nelle aree urbanistiche soggette alle norme dell'[art.2 della L 122/1989](#)  (c.d. Legge Tognoli);
- in aree private liberamente accessibili e fruibili dal pubblico.

**5**

I dehors, se non soggetti a permesso di costruire, non sono da computarsi ai fini del calcolo del fabbisogno dei posti a parcheggio.

**6**

Per il soddisfacimento dei posti parcheggio dei pubblici esercizi ubicati nei centri commerciali si applicano le norme previste all'[articolo 25, comma 4 della DCR n.191-43016 del 20/11/12](#) .

**7**

Le disposizioni relative al fabbisogno di posti parcheggio non si applicano nei seguenti casi:

- subingresso (cambio di titolarità di un esercizio esistente);
- trasferimento di sede di un esercizio nell'ambito dello stesso Addensamento o Localizzazione commerciale.

**8**

La quota di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio degli esercizi di somministrazione, necessaria a soddisfare il fabbisogno calcolato, è monetizzabile:

- per gli esercizi di somministrazione ubicati nell'Addensamento A1 e nelle Localizzazioni L1 oggetto di autoriconoscimento;
- in caso di ampliamento di superficie di somministrazione o di trasferimento di sede a parità o in riduzione di superficie di vendita originaria, posti in essere dagli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ovunque ubicati sul territorio o comunque già attivi alla data di approvazione dei "criteri comunali".

**9**

I criteri e le modalità che consentano l'applicazione della monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio, così come l'ammontare della medesima, sono stabiliti dal Comune, con proprio atto oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

**10**

I fondi della monetizzazione devono essere utilizzati per la realizzazione di parcheggi pubblici localizzati all'interno delle Zone di insediamento commerciale, o entro una distanza stradale di 200 m dalle medesime.

**art. 80****VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ**

---

**1**

La verifica di impatto sulla viabilità è obbligatoria per la nuova apertura, il trasferimento di sede e la variazione (in ampliamento) della superficie di somministrazione degli esercizi, solo nel caso di superfici di somministrazione superiori a mq 80.

**2**

La verifica di impatto sulla viabilità è esclusa nei seguenti casi:

- ubicazione dell'esercizio di somministrazione in Addensamento A1;
- trasferimento di sede di esercizio di somministrazione nell'ambito del medesimo Addensamento o Localizzazione commerciale.

**3**

Ai fini della redazione della verifica di impatto sulla viabilità si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'articolo 9, commi 4, 6, 7 e 8, della DGR n.85-13268 dell'8/2/2010 [↗](#).

**4**

Nel caso sia obbligatorio presentare lo studio di impatto sulla viabilità, le soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento devono essere concertate con il Comune, oppure con la Provincia, limitatamente agli esercizi di somministrazione ubicati su viabilità provinciale e regionale.

Le soluzioni progettuali concertate devono inoltre essere oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo. La realizzazione delle opere oggetto di convenzione o di atto d'impegno unilaterale d'obbligo è propedeutica all'apertura al pubblico dell'esercizio di somministrazione.

**5**

Si richiamano inoltre i contenuti e le disposizioni particolari dettate per specifiche aree dalle NDA di PRG o da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.



**art. 81****REGOLAMENTAZIONE DEGLI ASPETTI  
AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E PROGETTUALI**

---

**1**

Per i casi di nuova apertura, trasferimento di sede, variazione (in ampliamento) della superficie di somministrazione dei pubblici esercizi ed in caso di realizzazione di opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione di pubblici esercizi, è obbligatoria la predisposizione di idoneo studio, sottoscritto e asseverato da professionista abilitato alla sua redazione. Tale studio deve essere finalizzato a dimostrare il rispetto dei criteri previsti dalla legislazione vigente in materia di compatibilità ambientale ed energetica.

**2**

Ai fini della redazione dello studio di cui al comma 1 del presente articolo, si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'[articolo 10 della DGR n.85-13268 dell'8/2/2010](#).

**3**

Qualora l'intervento ricada in contesti di pregio o di vincolo architettonico, storico o paesaggistico, o in vicinanza di SIC (Sito di Interesse Comunitario), lo studio di cui al comma 1 del presente articolo, dovrà altresì dimostrare il rispetto delle norme del Codice dei beni culturali e del paesaggio (DLGS 42/2004). In particolare, dovrà essere elaborata la scheda semplificata di cui agli [Allegati 1/2 e 1/3 del DLGS 137/2002](#).

**4**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le prescrizioni di cui alla [PARTE PRIMA / SEZIONE IV](#) delle presenti NDA.

**art. 82****NORME SPECIFICHE PER I "DEHORS"****1**

Per "dehors" si intende l'insieme degli elementi (mobili, smontabili o facilmente rimovibili) sul suolo pubblico (o privato gravato da servitù di uso pubblico, o privato visibile da spazi pubblici) che delimitano e arredano lo spazio per il ristoro, coperto o scoperto, posto all'esterno dei pubblici esercizi di somministrazione e funzionalmente connesso con l'esercizio stesso.

**2**

Per "dehors stagionale" si intende la struttura posta su suolo pubblico (o privato gravato da servitù di uso pubblico, o privato visibile da spazi pubblici) per un periodo complessivo non superiore a 270 giorni nell'arco dell'anno solare. Per "dehors continuativo" si intende la struttura posta su suolo pubblico (o privato gravato da servitù di uso pubblico, o privato visibile da spazi pubblici) per un periodo complessivo non superiore a cinque anni a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

**3**

La possibilità di realizzare i dehors costituisce misura di incentivazione specifica per rendere più efficiente e qualificata l'offerta dei pubblici esercizi. In coerenza con tale finalità e a integrazione dei disposti del presente articolo, il Consiglio Comunale ha approvato uno specifico Regolamento per la realizzazione dei dehors "Regolamento per l'occupazione del suolo pubblico mediante l'allestimento di dehors stagionali o continuativi su spazi pubblici, di uso pubblico e privati", (di seguito definito "Regolamento dehors") al quale si rimanda per le specifiche relative alla composizione, all'ubicazione e dimensioni, alle attività di manutenzione, alle modalità di presentazione dell'istanza di autorizzazione/proroga e rinnovo, ai canoni da corrispondere, alla sospensione/revoca della concessione.

**4**

Il dehors, nei limiti e nel rispetto delle definizioni specifiche di cui al "Regolamento dehors" al quale si rimanda, è realizzabile in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi, ma costituisce superficie di somministrazione e come tale è soggetto all'ottemperanza di tutte le relative disposizioni stabilite dalla normativa vigente. Per quanto attiene il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi, non sono richiesti né il reperimento di posti auto né la monetizzazione di superfici a servizi pubblici per i dehors realizzabili senza permesso di costruire.

**5**

La realizzazione dei dehors, su suolo pubblico (o privato gravato da servitù di uso pubblico, o privato visibile da spazi pubblici), a prescindere dalle loro caratteristiche costruttive e dimensionali e dalla durata della loro permanenza, deve garantire sia la sicurezza della circolazione (veicolare e pedonale) e della fruizione della struttura, sia il corretto inserimento della stessa nel contesto del paesaggio urbano.

**6**

L'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico rilasciata dal Comune, costituisce titolo di legale disponibilità dell'area ai fini dell'abilitazione edilizia. Pertanto l'eventuale revoca di tale autorizzazione implica automaticamente la decadenza del titolo edilizio.

**7**

I dehors realizzati occupando il suolo pubblico (o privato gravato da servitù di uso pubblico, o privato visibile da spazi pubblici), con arredi leggeri e agevolmente amovibili, non infissi al suolo neppure con incastri o bullonature (per esempio: tende, gazebi, ombrelloni, fioriere, pannelli a giorno e simili, oltre a tavoli e sedie), sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (corredata di tutte le necessarie documentazioni richieste dalla normativa di settore) se la loro estensione non è superiore al 200% della superficie di somministrazione interna all'esercizio, mentre necessitano di permesso di costruire in caso di maggiore ampiezza.

La SCIA è presentata "una tantum" e costituisce titolo di legittimazione anche per il riallestimento del medesimo dehors negli anni successivi; deve essere ripresentata solo qualora siano modificate la localizzazione o l'estensione dell'area occupata o siano state apportate rilevanti innovazioni strutturali o estetiche degli arredi; in ogni caso il Comune può sempre imporre, anche a seguito della SCIA, eventuali adeguamenti necessari a garantire la sicurezza e il decoro delle strutture e della loro fruizione.

**8**

I dehors realizzati sul suolo pubblico (o privato gravato da servitù di uso pubblico, o privato visibile da spazi pubblici), con strutture anche completamente chiuse utilizzabili anche per tutto l'anno, ma interamente smontabili senza ricorso a demolizioni, possono essere realizzati con permesso di costruire convenzionato, per un'estensione non superiore al 200% della superficie di somministrazione interna all'esercizio. La convenzione, oltre a disciplinare gli aspetti tipologico-formali, il reperimento o la monetizzazione dei parcheggi e i requisiti di sicurezza in ordine alla circolazione (veicolare e pedonale) e alla fruizione della struttura, deve anche contemplare l'impegno dell'attuatore alla completa rimozione entro un anno dalla cessazione dell'attività di somministrazione, salva la possibilità di subingresso o di nuova apertura entro tale lasso temporale. Il permesso di costruire è rilasciato "una tantum" e costituisce titolo di legittimazione anche per il riallestimento del medesimo dehors negli anni successivi; deve essere richiesto un nuovo permesso solo qualora siano modificate la localizzazione o le dimensioni della struttura o ne siano significativamente alterate le caratteristiche esteriori.

**9**

Qualsiasi struttura edilizia non riconducibile alle caratteristiche descritte e disciplinate nei precedenti commi e nel "Regolamento dehors" non può ad alcun titolo essere assimilata ai dehors, e non è quindi realizzabile in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi. Non è consentito adibire le strutture abilitate come dehors a destinazioni diverse dalla somministrazione di alimenti e bevande.



**PARTE SECONDA**  
**NORME SPECIFICHE D'AREA**



**SEZIONE I**  
**SISTEMA DEI TESSUTI INSEDIATIVI**  
**ESISTENTI E PREVISTI**

**TITOLO I**

---

**AMBITI INSEDIATIVI A**  
**DOMINANTE RESIDENZIALE**





art. 83

## INSEDIAMENTO CENTRALE STORICO | CS

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Ambito centrale e di più antica formazione del Capoluogo, corrispondente all'ambito percettivo della città storica. Individuato come zona A ex [articolo 2 del DM 1444/1968](#), comprende:

- il nucleo insediativo originario dell'antica "città murata" e alcuni ambiti di pregio (castello e parco Malgrà, ville Vallero, Recrosio, Maspes e Marietti, complesso della chiesa ed ex convento di San Francesco, Stazione ferroviaria e alcuni segmenti dei fronti edilizi prospettanti su corso Torino, Viale Berone e Corso Italia) riconosciuti come di interesse storico-architettonico ai sensi dell'[articolo 24, LR 56/1977](#);
- il circostante tessuto urbanistico compatto, caratterizzato da una struttura insediativa di complessivo interesse documentario, con alcune emergenze di valore storico-artistico e alcuni edifici snaturati da interventi inappropriati.

### 2 FINALITÀ DEL PRG

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

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [[art.4](#)]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● <sup>(1)</sup>
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'[articolo 67](#) delle presenti NDA.

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

	INC	PCC	SUE
IT1	esistente (1)		(2)
IT2	-		(2)
IF	esistente (1)		(2)
IC	esistente (1)		(2)
H	esistente (1)		(2)

**Note:**

- (1) Fatti salvi gli incrementi ammessi per ristrutturazione, ampliamento, chiusura di vani scala e integrazione pertinenziale, applicabili anche a interventi di sostituzione edilizia.
- (2) Con ricorso a Piano di Recupero, secondo i disposti delle "prescrizioni attuative particolari" del presente articolo, è possibile eseguire interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione delle superfici utili esistenti maggiorate del 25%, comunque entro il limite massimo di IF = 1,5 mq/mq, IC 50% e H non superiore all'altezza degli edifici del tessuto storico circostante.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]**5.a Restauro e risanamento conservativo**

1. Previsto per edifici di interesse storico-artistico e di rilevante pregio architettonico, riconosciuti come tali ai sensi dell'articolo 24, comma 4, lettera a) della LR 56/1977.
2. L'intervento deve essere finalizzato alla conservazione del patrimonio edilizio recuperandone i valori culturali, anche attraverso l'inserimento di nuove funzioni, purché con essi compatibili: in tale prospettiva, sugli edifici per i quali sono previsti il restauro e il risanamento conservativo, come definiti all'articolo 1, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e possono essere anche consentite eventuali limitate modifiche di facciata e di sagoma, con particolare riguardo alle coperture, qualora ne venga dimostrata la necessità al fine di ripristinare l'aspetto originario dell'edificio, se comprovato o ragionevolmente ipotizzabile, sulla base di indagini storiche.
3. L'abilitazione edilizia è diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

**5.b Ristrutturazione edilizia con conservazione di sagoma e valori formali**

1. Prevista per edifici di significativo interesse architettonico, caratterizzanti la scena urbana e riconosciuti come tali ai sensi dell'articolo 24, comma 4, lettera a) della LR 56/1977.
2. Sugli edifici individuati nell'Elaborato **D.9.1**, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è consentita la ristrutturazione edilizia come definita all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, che deve essere eseguita senza ricorso alla demolizione con ricostruzione integrale, nel rispetto delle prescrizioni particolari relative alla conservazione delle facciate e degli elementi di pregio o alla riqualificazione delle compromissioni tipologico-formali. A titolo di adeguamento funzionale, fermo restando il rispetto dei caratteri tipologico formali meritevoli di conservazione, sono consentiti incrementi di superficie utile con recupero sia di locali interrati, per usi compatibili con le norme igieniche, sia di vani o spazi aperti compresi nella sagoma dei fabbricati, o comunque sottostanti alla proiezione a terra delle coperture esistenti; l'eventuale riuso degli androni è ammesso esclusivamente per destinazioni commerciali o per collocare scale ed elementi distributivi, con l'obbligo di mantenere inalterata la geometria dei portoni di ingresso, che possono essere tamponati con serramenti vetriati posizionati sul filo interno della muratura. La realizzazione di corpi scala e ascensori esterni è ammissibile solo qualora venga dimostrata l'impossibilità di inserire i collegamenti verticali all'interno degli edifici senza grave pregiudizio per la fruibilità dei medesimi o per l'integrità di orizzontamenti interni di pregio; in ogni caso, tali elementi fuori sagoma devono essere studiati, per collocazione e tipologia architettonica, in modo da non alterare i prospetti visibili dagli spazi pubblici.
3. L'abilitazione edilizia è diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

**5.c Ristrutturazione edilizia con mantenimento dell'impianto stereometrico**

1. Prevista per edifici che, quanto all'aspetto planovolumetrico, risultano coerenti con l'impianto urbanistico del centro storico, pur nella varietà dei connotati formali espressi dalle facciate, alcune meritevoli di conservazione per la loro valenza identitaria, altre bisognose di più o meno radicali interventi di riqualificazione e ricomposizione.

2. Sugli edifici individuati nell'Elaborato D.9.1, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è consentita la ristrutturazione edilizia come definita all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, che deve essere eseguita senza ricorso alla demolizione con ricostruzione integrale, nel rispetto delle prescrizioni particolari relative all'eventuale conservazione delle facciate e degli elementi di pregio o alla riqualificazione delle compromissioni tipologico-formali; qualora la demolizione risulti necessaria per ragioni di inadeguatezza strutturale documentata da perizia statica, devono essere comunque preservate le facciate di pregio e la ricostruzione deve rispettare fedelmente la sagoma preesistente. Al fine di incentivare il riuso degli edifici sono consentiti, in aggiunta agli adeguamenti igienico-funzionali previsti per i fabbricati di cui al punto 5.b, anche modeste sopraelevazioni delle quote di imposta e di colmo della copertura, comunque non superiori a 60 cm (nel rispetto dei disposti di cui al punto 5.d, 2., a)), ed eventuali interventi di ricomposizione volumetrica e formale dei fronti edilizi verso cortile che risultino frammentati da precedenti trasformazioni o ampliamenti; tali interventi di ricomposizione, da eseguirsi nell'ambito della complessiva e contestuale riqualificazione dell'edificio, possono comportare anche parziali modifiche di sagoma e incrementi di SL comunque non superiori al 10% di quella esistente. La realizzazione di corpi scala e ascensori esterni è ammissibile solo qualora venga dimostrata l'impossibilità di inserire i collegamenti verticali all'interno degli edifici senza grave pregiudizio per la fruibilità dei medesimi: in ogni caso, tali elementi fuori sagoma devono essere studiati, per collocazione e tipologia architettonica, in modo da non alterare i prospetti visibili dagli spazi pubblici.
3. L'abilitazione edilizia è diretta; nel caso di demolizione con ricostruzione deve essere sottoscritto dal titolare almeno un atto unilaterale di impegno che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, con particolare riguardo alla conservazione o riproposizione degli elementi di pregio architettonico e alla caratterizzazione delle facciate da riqualificare.

#### **5.d Ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma**

1. Prevista per edifici sostanzialmente omogenei al tessuto urbano di antica formazione, come quelli di cui al precedente 5.c, ma quasi sempre privi di elementi di pregio architettonico o di interesse documentario e suscettibili di adeguamenti funzionali che ne consentano un migliore utilizzo, senza che ciò possa pregiudicare o alterare la valenza identitaria complessiva del centro storico al quale appartengono.
2. Sugli edifici individuati nell'Elaborato di PRG D.9.1, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, come disciplinata al precedente 5.c, sono consentiti, a seconda dei casi, gli ulteriori interventi di ampliamento funzionale di seguito specificati, che costituiscono incentivo specifico al riuso del patrimonio edilizio sottoutilizzato o fatiscente:
  - a) possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture anche con modifica di sagoma delle medesime, purché la differenza di quota al colmo, in assenza di diverse disposizioni dettate per singoli casi dalle "prescrizioni attuative particolari" del presente articolo, non superi m 1,50 e siano rispettate le pendenze caratterizzanti la tipologia costruttiva tradizionale, al fine di recuperare maggiori luci nette interpiano o di riutilizzare i sottotetti a fini abitativi, fatti salvi i disposti dell'articolo 6 della LR 16/2018; tale intervento può essere effettuato in deroga a IF e H mantenendo le distanze preesistenti da fabbricati adiacenti, confini e strade, pur nel rispetto dei diritti di terzi, delle distanze dai fabbricati frontanti e del numero massimo dei piani fuori terra, pari a quelli esistenti più uno;
  - b) possibilità di allargare la manica edilizia dei fabbricati lineari al fine di adeguare i caratteri distributivi degli edifici dotandoli di idonei disimpegni, collegamenti verticali e locali di servizio; l'ampliamento, che è disciplinato per ciascuna specifica situazione dalle "prescrizioni attuative particolari" del presente articolo, deve armonicamente inserirsi nell'organismo edilizio e nel contesto, non può essere effettuato sui fronti sottoposti a conservazione ed è comunque subordinato al rispetto della distanza minima di m 10,00 da pareti di fabbricati frontanti, riducibile a m 5,00 tra pareti entrambe non finestrate;
  - c) possibilità di cumulare gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b);In caso di integrale demolizione, alla quale è possibile ricorrere quando l'edificio non presenti alcun elemento meritevole di conservazione o sia indicato come da riqualificare nell'Elaborato D.9.1, il fabbricato ricostruito può essere ampliato fino al 25% del volume preesistente, misurato al lordo di tutti i vani o spazi aperti interni al filo di fabbrica, compresi anche eventuali sottotetti non abitabili e porzioni di locali seminterrati emergenti dal suolo; l'altezza deve es-



sere coerente con quella dei fabbricati adiacenti o vicini.

3. L'abilitazione edilizia è diretta, ma deve essere sottoscritta dal titolare almeno un atto unilaterale di impegno che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, con particolare riguardo alla conservazione o riproposizione degli elementi di pregio architettonico e alla caratterizzazione delle facciate da riqualificare.

#### **5.e Sostituzione edilizia di edifici di frattura del quadro ambientale**

1. Prevista per edifici che, per dimensione e composizione dei volumi, materiali delle facciate e caratteri tipologici, oltre che, in alcuni casi, per posizionamento nel tessuto urbano, costituiscono elementi incongrui rispetto al tessuto urbano di antica formazione.
2. Sugli edifici individuati nell'Elaborato D.9.1, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, è consentita la sostituzione edilizia, finalizzata a ridurre l'ingombro volumetrico, in favore di una ricollocazione incentivata delle cubature non più ricostruite in loco, per le quali è previsto il raddoppio premiale e il trasferimento in aree edificabili a destinazione residenziale, in conformità ai disposti dell'articolo 11, comma 3.
3. L'intervento è subordinato a Piano di Recupero, nel quale deve essere concordata con il comune la consistenza edilizia ricostruita in centro storico, che non può comunque superare l'IF di 1,5 mq/mq, avendo come obiettivo la riqualificazione del contesto urbano. Le volumetrie da trasferire al di fuori del centro storico sono quantitativamente certificate nella convenzione del PdR e potranno essere attuate sulle aree di atterraggio con successivi titoli abilitativi. La convenzione deve disciplinare tutti gli aspetti rilevanti ai fini della qualità urbana dell'intervento; in particolare, con riferimento ai disposti dell'articolo 45, comma 1, punto 2), della LR 56/1977, è ammesso lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la realizzazione di interventi di sistemazione e arredo degli spazi pubblici circostanti. Si richiamano come prevalenti le "prescrizioni attuative particolari" relative a singoli fabbricati.

#### **5.f Sostituzione edilizia di edifici minori e accessori**

1. Prevista per fabbricati di modeste dimensioni, per lo più interni ai cortili o alle pertinenze degli edifici e destinati a servizio dei medesimi, come autorimesse, depositi e simili.
2. Sui fabbricati individuati nell'Elaborato D.9.1, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione, è consentita la sostituzione edilizia, finalizzata al loro corretto reinserimento negli ambiti pertinenziali e nel contesto urbano. Con la ricostruzione, che è consentita a parità di superficie coperta preesistente, ma nei limiti di altezza prescritti agli articoli 21 e 22 delle presenti NDA, i bassi fabbricati e le tettoie devono essere realizzati con tipologie strutturali e materiali coerenti ai caratteri dell'edificio principale o comunque del contesto di inserimento e, soprattutto, devono essere ricollocati lungo i margini di giardini e cortili, in modo da non frammentarne lo spazio; a tal fine, ne è sempre consentita l'edificazione sul confine di strade e proprietà private, fatto salvo il solo rispetto della distanza dalle pareti finestrate, come normata all'articolo 21, comma 3.
3. L'intervento è attuabile con abilitazione edilizia diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

#### **5.g Integrazione pertinenziale**

1. Prevista per regolamentare la costruzione di fabbricati ad uso autorimessa, deposito e simili, di cui al Titolo V, SEZIONE I, PARTE PRIMA delle NDA, all'interno di cortili o pertinenze degli edifici esterni all'ambito individuato ex articolo 24, LR 56/1977.
2. Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni del Titolo V, SEZIONE I, PARTE PRIMA delle NDA, è ammessa la realizzazione di: bassi fabbricati, tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali, nella misura massima cumulativa di 30 mq per ogni unità abitativa, comunque nel rispetto di IC = 30% riferito alla superficie libera pertinenziale, oltre a strutture aperte e manufatti per l'arredo dei giardini. Tali interventi, comunque non ammissibili all'interno dell'ambito individuato ex articolo 24 LR 56/1977, se non per i casi di cui al precedente punto 5.f, devono essere limitati esclusivamente alle situazioni di dimostrata impossibilità di riuso di strutture pertinenziali esistenti e di volumi ex agricoli inutilizzati; in ogni caso i fabbricati accessori di nuova costruzione (comprese eventuali rampe di accesso agli interrati) devono essere collocati preferibilmente in posizione defilata e non visibile dagli spazi pubblici, a meno che, con opportuni elaborati progettuali, non ne sia dimostrato il corretto accostamento compositivo con l'edificio principale; a tal fine, ne è sempre consentita l'edificazione sul confine di strade e proprietà private, fatto salvo il solo rispetto della distanza dalle pareti finestra-

te, come normata all'articolo 21, comma 3 [✎](#) delle presenti NDA.

3. L'intervento è attuabile con abilitazione edilizia è diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

### **5.h Interventi specifici per la riqualificazione paesaggistica di edifici discrepanti**

1. Previsti per attenuare l'impatto degli edifici non organici al contesto insediativo di antica formazione, che, per dimensioni, posizionamento e connotati formali, emergono dal tessuto edilizio come elementi di frattura e, talora, anche di detrazione qualitativa della scena urbana.
2. Attraverso specifici Progetti di Qualificazione Paesaggistica (PQP), di cui all'articolo 15 [✎](#) delle NDA, sono individuati i più opportuni interventi per attenuare gli impatti determinati dagli edifici di cui all'Elaborato **D.9.1** [✎](#), che possono consistere nella rielaborazione formale delle facciate e nella sistemazione degli spazi ad esse antistanti, con ricorso a nuovi materiali e colori, ed eventualmente con l'inserimento di nuovi elementi architettonici e strutturali, massimizzando, ove possibile, l'inserimento del verde, sulle coperture, su balconi e terrazzi, sulle facciate. Nell'ambito dei PQP, al fine di garantire la sostenibilità economica degli interventi, è possibile definire anche eventuali ampliamenti degli edifici, purché adeguatamente integrati nel progetto complessivo di riqualificazione. Prima dell'approvazione di tali progetti, sugli edifici sono ammessi unicamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. Le modalità abilitative degli interventi sono da definirsi in relazione all'entità dei medesimi.

## **6 STANDARD URBANISTICI**

### ■ INC

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [✎](#), può essere monetizzata per superfici inferiori a 30 mq e, comunque, ove non ne risulti possibile il reperimento in posizione adeguatamente accessibile dalla strada.

### ■ PCC e SUE

Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [✎](#); la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977 [✎](#), la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

## **7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**

### ■ Viabilità


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

### ■ Facciate da sottoporre a restauro

L'Elaborato **D.9.1** [✎](#), individua alcune facciate che, per caratteristiche d'insieme e per singoli aspetti o elementi documentari della tradizione costruttiva locale, meritano di essere salvaguardate nella loro integrità o eventualmente recuperate al pristino decoro con interventi conservativi e di restauro, a prescindere dal tipo di intervento edilizio previsto per l'edificio al quale appartengono.


Sono altresì rilevati i paramenti murari medievali in pietra a vista. Per il restauro di tali facciate, ove presentino ammaloramenti o alterazioni, il progetto deve definire puntualmente le metodologie di intervento adottate, privilegiando la conservazione degli elementi costruttivi originari, e prevedendo l'impiego di materiali, tecniche e tipologie congruenti con i caratteri peculiari dell'edificio e del contesto ambientale di riferimento. Il regolamento edilizio comunale, anche attraverso indicazioni specifiche contenute nei PQP di cui all'articolo 15 [✎](#) delle presenti NDA o nel Piano del Colore [✎](#), può definire con livello di maggiore dettaglio i criteri operativi per il restauro.

### ■ Facciate da sottoporre a revisione compositiva


L'Elaborato **D.9.1** , individua alcune facciate che, a seguito di interventi inappropriati e non coerenti con i caratteri originari degli edifici, hanno subito alterazioni morfologiche tali da risultare incompatibili con il contesto. In occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed estesi all'intero edificio o a sue porzioni significative, è fatto obbligo di provvedere al relativo riordino della facciata, secondo i seguenti criteri:

- qualora gli elementi di compromissione formale siano esclusivamente riferiti ai materiali di rivestimento o ai loro colori, devono essere ripristinati quelli storicamente attestati o comunque consoni al contesto, secondo le indicazioni del Comune;
- ove la revisione compositiva richieda di intervenire su elementi edilizi eccedenti la semplice finitura esterna (quali ad esempio: serramenti, aggetti, murature, superfetazioni) devono essere concordate con il Comune le soluzioni più sostenibili per rimuovere o almeno mitigare gli aspetti deturpanti, anche disponendo, a titolo di incentivo e sulla base di idonea regolamentazione, la riduzione dei contributi di costruzione o di altra fiscalità comunale.


### ■ Facciate prive di prescrizioni di intervento







Anche le facciate per le quali l'Elaborato **D.9.1**  non prescrive interventi di restauro né di riqualificazione debbono essere comunque oggetto di particolare attenzione, in occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed estesi all'intero edificio o a sue porzioni significative, al fine di individuare gli elementi di pregio, da conservare, e quelli incongrui, da eliminare o sostituire. Per l'eventuale ricomposizione dei prospetti interni ai cortili, ove necessaria, si richiamano le facoltà di intervento previste ai punti 5.b, 5.c e 5.d del precedente comma 5.

### ■ Misure di tutela dei valori archeologici

Fermo restando il rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche, l'esecuzione di opere edilizie o altri interventi determinanti mutamenti dello stato dei suoli all'interno dell'ambito individuato nell'Elaborato **D.9.1** , come "a rischio archeologico", con particolare riguardo al sottosuolo e/o alla morfologia del terreno, è subordinata alla presentazione degli elaborati di progetto alla Soprintendenza competente, per l'emissione del parere di competenza e la definizione di eventuali interventi di tutela specifici. Per l'esecuzione di lavori pubblici che comportino attività di scavo in qualsiasi area, si richiamano i disposti dell'articolo 25 del DLGS 50/2016  concernenti le procedure di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

### ■ Edifici e ambiti sottoposti a intervento convenzionato

La Tavola **D.9.1**  individua con identificativo numerico gli ambiti di riqualificazione dei tessuti di antica formazione, da attuarsi con Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche, riferite a ciascuno degli ambiti numerati:

- 1 Via IV Novembre: è prescritta la demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostruzione di un nuovo organismo edilizio nel rispetto dei seguenti parametri: IF = 1,0 mq/mq, IC = 50%, NP = 3, distanze come da [articoli 17](#) , e [18](#) , con possibilità di costruire sul filo di Via IV Novembre, dotazione di parcheggio privato come da [articolo 16, comma 1](#) , dotazione di standard in misura di mq 2,0 per ogni mq di SL, di cui almeno il 10% deve essere reperito in loco come parcheggio pubblico, mentre la restante parte può essere monetizzata per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi di zona.
- 2 Corso Italia: per il riuso del fabbricato in mattoni anticamente adibito ad essiccatoio è consentita la realizzazione di tamponamenti verticali e orizzontamenti interni all'involucro esistente, che deve essere oggetto di conservazione con ripristino delle parti ammalorate dei grigliati sui lati est, nord e ovest.  
Non sono posti limiti alla SL realizzabile ma è vietato qualsiasi oggetto o corpo edilizio esterno all'attuale sagoma, compresi gli abbaini. L'eventuale realizzazione di strutture esterne per il collegamento verticale, anche in relazione a specifiche esigenze di sicurezza dell'edificio e di superamento delle barriere architettoniche, è ammissibile subordinatamente all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio, che deve valutare la compatibilità dell'intervento rispetto alla conservazione dei caratteri formali dell'edificio. Per l'apertura di finestre, che non possono comportare la foratura dei grigliati, così come per la realizzazione di affacci, si richiama il rispetto delle norme civilistiche. La dotazione di standard deve essere monetizzata in misura di mq 0,8 per ogni mq di SL; i parcheggi privati, secondo le quantità dell'[articolo 16, comma 1](#) , possono essere reperiti entro una distanza di m 100.
- 3 Via Cesare Battisti nord: è prescritta la demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostruzione di un nuovo organismo edilizio nel rispetto dei seguenti parametri: IF = 0,6 mq/mq, IC = 50%, NP = 2, distanze come da [articoli 17](#) , e [18](#) , con arretramento di m 6 dal confine di Via Cesa-

re Battisti, dotazione di parcheggio privato come da [articolo 16, comma 1](#), dotazione di standard in misura di mq 1,5 per ogni mq di SL, di cui almeno il 10% deve essere reperito in loco come parcheggio pubblico, mentre la restante parte può essere monetizzata per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi di zona.

- 4 Via Cesare Battisti sud: è consentita la demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostruzione di un nuovo organismo edilizio nel rispetto dei seguenti parametri: IF = 1,0 mq/mq, IC = 50%, NP = 3, distanze come da [articoli 17](#), e [18](#), con possibilità di costruire sul filo di Via Cesare Battisti, dotazione di parcheggio privato come da [articolo 16, comma 1](#), dotazione di standard in misura di mq 2,0 per ogni mq di SL, da monetizzare integralmente per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi di zona.
- 5 Vicolo Convento ovest: è consentita la realizzazione di tre piani fuori terra all'interno della manica est, ferma restando l'altezza esistente della parete prospiciente il Vicolo Convento; è prescritto il restauro della testata su Via San Francesco, per la porzione di maggior pregio delimitata da terra a tetto dalle due lesene; la manica può essere ampliata verso il cortile interno per la realizzazione di una galleria porticata con soprastanti loggiati o terrazze; l'attuale muro cieco verso Via San Francesco può essere sostituito da un porticato; i parcheggi privati, secondo le quantità dell'[articolo 16, comma 1](#), possono essere reperiti entro una distanza di m 100; la dotazione di standard, in misura di mq 0,8 per ogni mq di SL, può essere monetizzata o soddisfatta con assoggettamento all'uso pubblico del cortile.
- 6 Vicolo Convento est: nell'ambito di un complessivo intervento di riqualificazione estetica dell'edificio, secondo i disposti e le finalità del precedente comma 5, punto 5.h, è consentita la sopraelevazione di un piano, nel rispetto delle distanze di cui agli [articoli 17](#), e [18](#); i parcheggi privati, secondo le quantità dell'[articolo 16, comma 1](#), possono essere reperiti entro una distanza di m 100; la dotazione di standard deve essere monetizzata in misura di mq 2,0 per ogni mq di SL in ampliamento.
- 7 Via Palma di Cesnola: è consentito innalzare di un piano la porzione di fabbricato per la quale è prevista la sopraelevazione, nel rispetto delle distanze di cui agli [articoli 17](#), e [18](#). La convenzione deve prevedere la monetizzazione di mq 50 di area per standard urbanistici, mentre non sono richieste ulteriori dotazioni di parcheggio privato.
- 8 Piazza Sacchi: è consentita la demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostruzione, all'interno del perimetro riportato sull'[Elaborato D.9.1](#), di una SL pari al volume geometrico dei solidi emergenti dal suolo diviso per 2 m, comunque nel limite di H = 10,50 m e nel rispetto delle distanze come da [articoli 17](#), e [18](#), con possibilità di mantenere le nuove costruzioni sul filo di Piazza Sacchi; la dotazione di standard deve essere monetizzata in misura di mq 1,2 per ogni mq di SL realizzata; i parcheggi privati, secondo le quantità dell'[articolo 16, comma 1](#), possono essere reperiti entro una distanza di m 100. L'intervento è attuabile anche autonomamente per ciascun fabbricato; in tal caso è ammessa l'edificazione con muro cieco sul confine delle proprietà adiacenti, anche a prescindere dal loro assenso. In ogni caso, tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, devono conseguire la riqualificazione della relativa porzione di facciata prospiciente Piazza Sacchi.
- 9 Via Farina angolo Via Montegrappa: è consentita la sopraelevazione di un piano, nel rispetto delle distanze come da [articoli 17](#), e [18](#). I parcheggi privati, secondo le quantità dell'[articolo 16, comma 1](#), possono essere reperiti entro una distanza di m 100; la dotazione di standard deve essere monetizzata in misura di mq 2,0 per ogni mq di SL in ampliamento.
- 10 Via Montello: per il riuso del fabbricato in mattoni anticamente adibito ad essiccatoio è consentita la realizzazione sia di nuovi orizzontamenti interni (ove mancanti) in corrispondenza dei marcapiani, sia di tamponamenti perimetrali internamente all'involucro esistente, che deve essere oggetto di conservazione con ripristino delle parti ammalorate. La SL massima realizzabile è pari a quella dei tre piani fuori terra, più eventuale sottotetto. È vietato qualsiasi oggetto o corpo edilizio esterno all'attuale sagoma, compresi gli abbaini. Per l'apertura di finestre, che non possono comportare la foratura dei grigliati, così come per la realizzazione di affacci, si richiama il rispetto delle norme civilistiche.  
La dotazione di standard deve essere monetizzata in misura di mq 0,8 per ogni mq di SL; i parcheggi privati, secondo le quantità dell'[articolo 16, comma 1](#), possono essere reperiti entro una distanza di m 100.

Gli interventi di cui sopra beneficiano di speciali premialità a titolo di incentivo per conseguire la riqualificazione architettonica del centro storico; i relativi progetti sono valutati alla luce di tale

imprescindibile finalità dalla commissione del paesaggio o, per i SUE, dalla Commissione ex articolo 91 bis della LR 56/1977.

#### ■ **Modifiche a modalità attuative e tipi di intervento**

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale è possibile:

- assoggettare a PDR di cui agli articoli 41bis e 43 della LR 56/1977 o a PCC gli ambiti di intervento comprensivi di fabbricati per i quali si renda necessario un complessivo riordino compositivo e volumetrico, disciplinando eventuali interventi di sostituzione edilizia, purché tali ambiti non siano limitati a singole unità abitative o a porzioni di complessi edilizi unitari, ma siano estesi all'intero immobile (comprensivo di edifici principali, accessori e relative aree di pertinenza), anche se frazionato in diverse proprietà, e purché le demolizioni non interessino edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del DLGS 42/2004, né parti di edifici per le quali nel PRG sia espressamente prevista la conservazione.
- modificare gli interventi edilizi previsti nella Tavola D.9.1 (ad esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo), qualora venga documentata la necessità di ampliamenti, o trasformazioni dell'organismo edilizio o integrazioni pertinenti non contemplate dalla regolamentazione di PRG e sia contemporaneamente accertata la completa assenza di elementi costruttivi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione o anche qualora il Comune ritenga necessario definire ulteriori e più dettagliate prescrizioni operative, per una migliore integrazione ambientale degli interventi sul patrimonio edilizio di antica formazione; in ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico, sentite la Commissione Edilizia, ove nominata, e la Commissione Locale per il Paesaggio, ove competente, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

## **8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLÓGICA** [ ] PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.1 e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.1.8.

L'area CS ricade per intero in classe I, ma lungo il tracciato delle rogge che l'attraversano (a cielo aperto o tombate) è applicata una fascia di classe IIIb3 della profondità di m 10 per lato, da misurarsi in occasione dei singoli interventi edilizi con riferimento all'esatta posizione del corso d'acqua.

## **9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** [ ] PARTE PRIMA – Sezione IV]

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti Norme.

#### ■ **Gestione del rischio di incidente industriale**

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.



Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'articolo 56 delle presenti NDA.

#### ■ **Tutela del verde pubblico e privato**

All'interno del centro storico il verde assume un imprescindibile valore estetico e ambientale. Devono essere pertanto preservate tutte le presenze arboree esistenti, sia nelle alberate pubbliche, sia nei giardini e parchi privati. Gli alberi che, per ragioni di sicurezza, fossero necessariamente da abbattere devono essere sostituiti con altri della medesima specie o di altra che risulti maggiormente idonea.


La lastricatura di aree prative non è consentita se non per quanto strettamente indispensabile a realizzare camminamenti pedonali o parcheggi e deve essere comunque realizzata utilizzando

manti semipermeabili. Al fine di incentivare l'incremento delle superfici verdi in centro storico il Comune può prevedere riduzioni dei contributi di costruzione per interventi di deimpermeabilizzazione e sistemazione a prato dei cortili, messa a dimora di alberi, realizzazione di verde pensile o verticale.

All'interno delle aree individuate nella Tavola **D.9.1**  come "parchi pubblici e privati" tutti gli alberi di alto fusto sono sottoposti alle tutele di cui all'articolo 7 della L 10/2013 .

## **10** **INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA**

■ **Tutela dei valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice ambientale.**

L'Elaborato C.6.3 "Schedatura degli edifici di pregio storico-architettonico e degli elementi di riferimento tipologico per gli interventi di ristrutturazione" , cataloga le peculiarità tipologico formali del patrimonio edilizio di antica formazione, evidenziandone i valori meritevoli di conservazione e riproposizione.

In occasione di qualsiasi intervento edilizio su fabbricati esistenti di antica formazione (anche se non censiti dall'elaborato citato) i progetti devono rilevare la presenza degli elementi di pregio riconducibili alle categorie oggetto di catalogazione, ivi compresi quelli eventualmente esistenti all'interno dei cortili; parimenti devono essere documentati gli orizzontamenti, le volte, i corpi scala, le strutture di copertura e altri manufatti riconoscibili come elementi di specifica caratterizzazione storico-architettonica degli edifici. Il progetto dell'intervento, fatti salvi i casi di instabilità statica (certificata da professionista abilitato) o particolari esigenze non altrimenti risolvibili deve tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio.


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



art. 84

## CENTRI STORICI MINORI | CM

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Borghi di antica formazione (individuati come zone A ex [articolo 2 del DM 1444/1968](#) ) , assimilabili alla definizione di "centro storico" (e in parte simili per caratteristiche architettoniche e densità dell'edificato), per i quali è possibile riconoscere, in alcuni casi, la presenza di un impianto urbanistico definito. A volte raggiunti e di fatto inglobati dall'espansione dei tessuti insediativi del Capoluogo, o essi stessi teatro di espansione edilizia, sono caratterizzati da numerosi edifici di tipologia costruttiva tradizionale che, assieme ad alcune emergenze o peculiarità di interesse storico-documentario, rivestono carattere di testimonianza da conservare. Sono così classificati gli abitati di Vesignano (CM1), Pasquaro (CM2) e Argentera (CM3).

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, conciliando le esigenze di adeguamento funzionale con la tutela dell'impianto urbanistico e del complessivo valore paesaggistico-ambientale dei borghi, attraverso la dettagliata definizione dei tipi di intervento e di specifiche prescrizioni operative.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE art.4 ]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'[articolo 67](#)  delle presenti NDA.



**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [  art.5 ]

	INC	PCC	SUE
IT1	esistente (1)		(2)
IT2	–		(2)
IF	esistente (1)		(2)
IC	esistente (1)		(2)
H	esistente (1)		(2)




**Note:**

- (1) Fatti salvi gli incrementi ammessi per ristrutturazione, ampliamento, chiusura di vani scala e integrazione pertinenziale, applicabili anche a interventi di sostituzione edilizia.
- (2) Con ricorso a Piano di Recupero, secondo i disposti delle “prescrizioni attuative particolari” del presente articolo, è possibile eseguire interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione delle superfici utili esistenti maggiorate del 25%, comunque entro il limite massimo di IF = 1,0 mq/mq, IC 50% e H non superiore all'altezza degli edifici del tessuto storico circostante.


**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [  art.6 ]**5.a Restauro e risanamento conservativo**

1. Previsto per edifici di interesse storico-artistico e di rilevante pregio architettonico, riconosciuti come tali ai sensi dell'articolo 24, comma 4, lettera a) della LR 56/1977 .
2. L'intervento deve essere finalizzato alla conservazione del patrimonio edilizio recuperandone i valori culturali, anche attraverso l'inserimento di nuove funzioni, purché con essi compatibili: in tale prospettiva, sugli edifici per i quali sono previsti il restauro e il risanamento conservativo, come definiti all'articolo 1, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 , sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e possono essere anche consentite eventuali limitate modifiche di facciata e di sagoma, con particolare riguardo alle coperture, qualora ne venga dimostrata la necessità al fine di ripristinare l'aspetto originario dell'edificio, se comprovato o ragionevolmente ipotizzabile, sulla base di indagini storiche.
3. L'abilitazione edilizia è diretta, senza necessità di previo convenzionamento.


**5.b Ristrutturazione edilizia con conservazione di sagoma e valori formali**

1. Prevista per edifici di significativo interesse architettonico, caratterizzanti la scena urbana e riconosciuti come tali ai sensi dell'articolo 24, comma 4, lettera a) della LR 56/1977 .
2. Sugli edifici individuati nell'Elaborato **D.9.2** , oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è consentita la ristrutturazione edilizia come definita all'articolo 1, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001 , che deve essere eseguita senza ricorso alla demolizione con ricostruzione integrale, nel rispetto delle prescrizioni particolari relative alla conservazione delle facciate e degli elementi di pregio o alla riqualificazione delle compromissioni tipologico-formali. A titolo di adeguamento funzionale, fermo restando il rispetto dei caratteri tipologico formali meritevoli di conservazione, sono consentiti incrementi di superficie utile con recupero sia di locali interrati, per usi compatibili con le norme igieniche, sia di vani o spazi aperti compresi nella sagoma dei fabbricati, o comunque sottostanti alla proiezione a terra delle coperture esistenti; l'eventuale riuso degli androni è ammesso esclusivamente per destinazioni commerciali, con l'obbligo di mantenere inalterata la geometria dei portoni di ingresso, che possono essere tamponati con serramenti vetrati posizionati sul filo interno della muratura. La realizzazione di corpi scala e ascensori esterni è ammissibile solo qualora venga dimostrata l'impossibilità di inserire i collegamenti verticali all'interno degli edifici senza grave pregiudizio per la fruibilità dei medesimi o per l'integrità di orizzontamenti interni di pregio: in ogni caso, tali elementi fuori sagoma devono essere studiati, per collocazione e tipologia architettonica, in modo da non alterare i prospetti visibili dagli spazi pubblici.
3. L'abilitazione edilizia è diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

**5.c Ristrutturazione edilizia con mantenimento dell'impianto stereometrico**



1. Prevista per edifici che, quanto all'aspetto planovolumetrico, risultano coerenti con l'impianto urbanistico del centro storico, pur nella varietà dei connotati formali espressi dalle facciate, alcune meritevoli di conservazione per la loro valenza identitaria, altre bisognose di più o meno radicali interventi di riqualificazione e ricomposizione.
2. Sugli edifici individuati nell'Elaborato **D.9.2** , oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e




straordinaria, è consentita la ristrutturazione edilizia come definita all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001 , che deve essere eseguita senza ricorso alla demolizione con ricostruzione integrale, nel rispetto delle prescrizioni particolari relative all'eventuale conservazione delle facciate e degli elementi di pregio o alla riqualificazione delle compromissioni tipologico-formali; qualora la demolizione risulti necessaria per ragioni di inadeguatezza strutturale documentata da perizia statica, devono essere comunque preservate le facciate di pregio e la ricostruzione deve rispettare fedelmente la sagoma preesistente. Al fine di incentivare il riuso degli edifici sono consentiti, in aggiunta agli adeguamenti igienico-funzionali previsti per i fabbricati di cui al punto 5.b, anche modeste sopraelevazioni delle quote di imposta e di colmo della copertura, comunque non superiori a 60 cm (nel rispetto dei disposti di cui al punto 5.d, 2., a)), ed eventuali interventi di ricomposizione volumetrica e formale dei fronti edilizi verso cortile che risultino frammentati da precedenti trasformazioni o ampliamenti; tali interventi di ricomposizione, da eseguirsi nell'ambito della complessiva e contestuale riqualificazione dell'edificio, possono comportare anche parziali modifiche di sagoma e incrementi di SL comunque non superiori al 10% di quella esistente. La realizzazione di corpi scala e ascensori esterni è ammissibile solo qualora venga dimostrata l'impossibilità di inserire i collegamenti verticali all'interno degli edifici senza grave pregiudizio per la fruibilità dei medesimi: in ogni caso, tali elementi fuori sagoma devono essere studiati, per collocazione e tipologia architettonica, in modo da non alterare i prospetti visibili dagli spazi pubblici.

3. L'abilitazione edilizia è diretta; nel caso di demolizione con ricostruzione deve essere sottoscritto dal titolare almeno un atto unilaterale di impegno che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, con particolare riguardo alla conservazione o riproposizione degli elementi di pregio architettonico e alla caratterizzazione delle facciate da riqualificare.

#### **5.d Ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma**

1. Prevista per edifici sostanzialmente omogenei al tessuto urbano di antica formazione, come quelli di cui al precedente 5.c, ma quasi sempre privi di elementi di pregio architettonico o di interesse documentario e suscettibili di adeguamenti funzionali che ne consentano un migliore utilizzo, senza che ciò possa pregiudicare o alterare la valenza identitaria complessiva del centro storico al quale appartengono.
2. Sugli edifici individuati nell'Elaborato di PRG D.9.2 , oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, come disciplinata al precedente 5.c, sono consentiti, a seconda dei casi, gli ulteriori interventi di ampliamento funzionale di seguito specificati, che costituiscono incentivo specifico al riuso del patrimonio edilizio sottoutilizzato o fatiscente:
  - a) possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture anche con modifica di sagoma delle medesime, purché la differenza di quota al colmo, in assenza di diverse disposizioni dettate per singoli casi dalle "prescrizioni attuative particolari" del presente articolo, non superi m 1,50 e siano rispettate le pendenze caratterizzanti la tipologia costruttiva tradizionale, al fine di recuperare maggiori luci nette interpiano o di riutilizzare i sottotetti a fini abitativi, fatti salvi i disposti dell'articolo 6 della LR 16/2018 ; tale intervento può essere effettuato in deroga a IF e H mantenendo le distanze preesistenti da fabbricati adiacenti, confini e strade, pur nel rispetto dei diritti di terzi, delle distanze dai fabbricati confrontanti e del numero massimo dei piani fuori terra, pari a quelli esistenti più uno;
  - b) possibilità di allargare la manica edilizia dei fabbricati lineari al fine di adeguare i caratteri distributivi degli edifici dotandoli di idonei disimpegni, collegamenti verticali e locali di servizio; l'ampliamento, che è disciplinato per ciascuna specifica situazione dalle "prescrizioni attuative particolari" del presente articolo, deve armonicamente inserirsi nell'organismo edilizio e nel contesto, non può essere effettuato sui fronti sottoposti a conservazione ed è comunque subordinato al rispetto della distanza minima di m 10,00 da pareti di fabbricati confrontanti, riducibile a m 5,00 tra pareti entrambe non finestrate;
  - c) possibilità di cumulare gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b);

In caso di integrale demolizione, alla quale è possibile ricorrere quando l'edificio non presenti alcun elemento meritevole di conservazione o sia indicato come da riqualificare nell'Elaborato D.9.2 , il fabbricato ricostruito può essere ampliato fino al 25% del volume preesistente, misurato al lordo di tutti i vani o spazi aperti interni al filo di fabbrica, compresi anche eventuali sottotetti non abitabili e porzioni di locali seminterrati emergenti dal suolo; l'altezza deve essere coerente con quella dei fabbricati adiacenti o vicini.

3. L'abilitazione edilizia è diretta, ma deve essere sottoscritto dal titolare almeno un atto unilaterale di impegno che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, con particolare riguardo alla conservazione o riproposizione degli elementi di pregio architettonico e alla caratterizzazione delle facciate da riqualificare.

#### **5.e Sostituzione edilizia di edifici di frattura del quadro ambientale**

1. Prevista per edifici che, per dimensione e composizione dei volumi, materiali delle facciate e caratteri tipologici, oltre che, in alcuni casi, per posizionamento nel tessuto urbano, costituiscono elementi incongrui rispetto al tessuto urbano di antica formazione.
2. Sugli edifici individuati nell'Elaborato D.9.2, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, è consentita la sostituzione edilizia, finalizzata a ridurre l'ingombro volumetrico, in favore di una ricollocazione incentivata delle cubature non più ricostruite in loco, per le quali è previsto il raddoppio premiale e il trasferimento in aree edificabili a destinazione residenziale, in conformità ai disposti dell'articolo 11, comma 3.
3. L'intervento è subordinato a Piano di Recupero, nel quale deve essere concordata con il comune la consistenza edilizia ricostruita in centro storico, che non può comunque superare l'IF di 1,5 mq/mq, avendo come obiettivo la riqualificazione del contesto urbano. Le volumetrie da trasferire al di fuori del centro storico sono quantitativamente certificate nella convenzione del PdR e potranno essere attuate sulle aree di atterraggio con successivi titoli abilitativi. La convenzione deve disciplinare tutti gli aspetti rilevanti ai fini della qualità urbana dell'intervento; in particolare, con riferimento ai disposti dell'articolo 45, comma 1, punto 2), della LR 56/1977, è ammesso lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la realizzazione di interventi di sistemazione e arredo degli spazi pubblici circostanti. Si richiamano come prevalenti le "prescrizioni attuative particolari" relative a singoli fabbricati.

#### **5.f Sostituzione edilizia di edifici minori e accessori**

1. Prevista per fabbricati di modeste dimensioni, per lo più interni ai cortili o alle pertinenze degli edifici e destinati a servizio dei medesimi, come autorimesse, depositi e simili.
2. Sui fabbricati individuati nell'Elaborato D.9.2, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione, è consentita la sostituzione edilizia, finalizzata al loro corretto reinserimento negli ambiti pertinenziali e nel contesto urbano. Con la ricostruzione, che è consentita a parità di superficie coperta preesistente, ma nei limiti di altezza prescritti agli articoli 21 e 22 delle presenti NDA, i bassi fabbricati e le tettoie devono essere realizzati con tipologie strutturali e materiali coerenti ai caratteri dell'edificio principale o comunque del contesto di inserimento e, soprattutto, devono essere ricollocati lungo i margini di giardini e cortili, in modo da non frammentarne lo spazio; a tal fine, ne è sempre consentita l'edificazione sul confine di strade e proprietà private, fatto salvo il solo rispetto della distanza dalle pareti finestrate, come normata all'articolo 21, comma 3.
3. L'intervento è attuabile con abilitazione edilizia diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

#### **5.g Integrazione pertinenziale**

1. Prevista per regolamentare la costruzione di fabbricati ad uso autorimessa, deposito e simili, di cui al Titolo V, SEZIONE I, PARTE PRIMA delle NDA, all'interno di cortili o pertinenze degli edifici esterni all'ambito individuato ex articolo 24, LR 56/1977.
2. Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni del Titolo V, SEZIONE I, PARTE PRIMA delle NDA, è ammessa la realizzazione di: bassi fabbricati, tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali, nella misura massima cumulativa di 30 mq per ogni unità abitativa, comunque nel rispetto di IC = 30% riferito alla superficie libera pertinenziale, oltre a strutture aperte e manufatti per l'arredo dei giardini. Tali interventi, comunque non ammissibili all'interno dell'ambito individuato ex articolo 24, LR 56/1977, se non per i casi di cui al precedente punto 5.f, devono essere limitati esclusivamente alle situazioni di dimostrata impossibilità di riuso di strutture pertinenziali esistenti e di volumi ex agricoli inutilizzati; in ogni caso i fabbricati accessori di nuova costruzione (comprese eventuali rampe di accesso agli interrati) devono essere collocati preferibilmente in posizione defilata e non visibile dagli spazi pubblici, a meno che, con opportuni elaborati progettuali, non ne sia dimostrato il corretto accostamento compositivo con l'edificio principale; a tal fine, ne è sempre consentita l'edificazione sul confine di strade e proprietà private, fatto salvo il solo rispetto della distanza dalle pareti finestrate, come normata all'articolo 21, comma 3 delle presenti NDA.

3. L'intervento è attuabile con abilitazione edilizia è diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

## 6 STANDARD URBANISTICI

### ■ INC

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [\[1\]](#), può essere monetizzata per superfici inferiori a 30 mq e, comunque, ove non ne risulti possibile il reperimento in posizione adeguatamente accessibile dalla strada.

### ■ PCC e SUE

Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [\[1\]](#); la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977 [\[2\]](#), la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

## 7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

### ■ Viabilità

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

### ■ Facciate da sottoporre a restauro

L'Elaborato **D.9.2** [\[3\]](#), individua alcune facciate che, per caratteristiche d'insieme e per singoli aspetti o elementi documentari della tradizione costruttiva locale, meritano di essere salvaguardate nella loro integrità o eventualmente recuperate al pristino decoro con interventi conservativi e di restauro, a prescindere dal tipo di intervento edilizio previsto per l'edificio al quale appartengono.

Per il restauro delle facciate che presentano ammaloramenti o alterazioni, il progetto deve definire puntualmente le metodologie di intervento adottate, privilegiando la conservazione degli elementi costruttivi originari, e prevedendo l'impiego di materiali, tecniche e tipologie congruenti con i caratteri peculiari dell'edificio e del contesto ambientale di riferimento.

Il regolamento edilizio comunale, anche attraverso indicazioni specifiche contenute nei PQP di cui all'articolo 15 [\[4\]](#) delle presenti NDA o nel Piano del Colore [\[5\]](#), può definire con livello di maggiore dettaglio i criteri operativi per il restauro.

### ■ Facciate da sottoporre a revisione compositiva

L'Elaborato **D.9.2** [\[3\]](#), individua alcune facciate che, a seguito di interventi inappropriati e non coerenti con i caratteri originari degli edifici, hanno subito alterazioni morfologiche tali da risultare incompatibili con il contesto. In occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed estesi all'intero edificio o a sue porzioni significative, è fatto obbligo di provvedere al relativo riordino della facciata, secondo i seguenti criteri:

- qualora gli elementi di compromissione formale siano esclusivamente riferiti ai materiali di rivestimento o ai loro colori, devono essere ripristinati quelli storicamente attestati o comunque consoni al contesto, secondo le indicazioni del Comune;
- ove la revisione compositiva richieda di intervenire su elementi edilizi eccedenti la semplice finitura esterna (quali ad esempio: serramenti, aggetti, murature, superfetazioni) devono essere concordate con il Comune le soluzioni più sostenibili per rimuovere o almeno mitigare gli aspetti deturpanti, anche disponendo, a titolo di incentivo e sulla base di idonea regolamentazione, la riduzione dei contributi di costruzione o di altra fiscalità comunale.




### ■ Facciate prive di prescrizioni di intervento

Anche le facciate per le quali l'Elaborato **D.9.2** [\[3\]](#) non prescrive interventi di restauro né di riqualificazione debbono essere comunque oggetto di particolare attenzione, in occasione di interventi




eccedenti la manutenzione straordinaria ed estesi all'intero edificio o a sue porzioni significative, al fine di individuare gli elementi di pregio, da conservare, e quelli incongrui, da eliminare o sostituire. Per l'eventuale ricomposizione dei prospetti interni ai cortili, ove necessaria, si richiamano le facoltà di intervento previste ai punti 5.b, 5.c e 5.d del precedente comma 5.

#### ■ **Modifiche a modalità attuative e tipi di intervento**

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale è possibile:

- assoggettare a PDR di cui agli [articoli 41bis e 43 della LR 56/1977](#)  o a PCC gli ambiti di intervento comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico per i quali si renda necessario un complessivo riordino compositivo e volumetrico, disciplinando eventuali interventi di sostituzione edilizia, purché tali ambiti non siano limitati a singole unità abitative o a porzioni di complessi edilizi unitari, ma siano estesi all'intero immobile (comprensivo di edifici principali, accessori e relative aree di pertinenza), anche se frazionato in diverse proprietà, e purché le demolizioni non interessino edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del [DLGS 42/2004](#) , né parti di edifici per le quali nel PRG sia espressamente prevista la conservazione.
- modificare gli interventi edilizi previsti nella [Tavola D.9.2](#)  (ad esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo), qualora venga documentata la necessità di ampliamenti, o trasformazioni dell'organismo edilizio o integrazioni pertinentziali non contemplate dalla regolamentazione di PRG e sia contemporaneamente accertata la completa assenza di elementi costruttivi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione o anche qualora il Comune ritenga necessario definire ulteriori e più dettagliate prescrizioni operative, per una migliore integrazione ambientale degli interventi sul patrimonio edilizio di antica formazione; in ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico, sentite la Commissione Edilizia, ove nominata, e la Commissione Locale per il Paesaggio, ove competente, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

## **8** **PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA** **PARTE PRIMA – Sezione III**


Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della [PARTE PRIMA / SEZIONE III](#)  delle NDA, alle indicazioni dell'[Elaborato G.1.1](#)  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'[Elaborato G.1.8](#) .

Il CM di Vesignano ricade per intero in classe I.

Il CM di Pasquaro ricade per intero in classe I, ma lungo il tracciato della roggia che l'attraversa (a cielo aperto o tombata) è applicata una fascia di classe IIIb3 della profondità di m 10 per lato, da misurarsi in occasione dei singoli interventi edilizi con riferimento all'esatta posizione del corso d'acqua.

Il CM di Argentera ricade per intero in classe IIc, ma lungo il tracciato della roggia tombata che ne lambisce il margine ovest è applicata una fascia di classe IIIb3 della profondità di m 10 per lato, da misurarsi in occasione dei singoli interventi edilizi con riferimento all'esatta posizione del corso d'acqua.

## **9** **DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** **PARTE PRIMA – Sezione IV**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla [PARTE PRIMA / SEZIONE IV](#)  delle presenti Norme.

#### ■ **Gestione del rischio di incidente industriale**

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.


Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'[articolo 56](#)  delle presenti NDA.

#### ■ Tutela del verde pubblico e privato

All'interno del centro storico il verde assume un imprescindibile valore estetico e ambientale. Devono essere pertanto preservate tutte le presenze arboree esistenti, sia nelle alberate pubbliche, sia nei giardini e parchi privati. Gli alberi che, per ragioni di sicurezza, fossero necessariamente da abbattere devono essere sostituiti con altri della medesima specie o di altra che risulti maggiormente idonea. La lastricatura di aree prative non è consentita se non per quanto strettamente indispensabile a realizzare camminamenti pedonali o parcheggi e deve essere comunque realizzata utilizzando manti semipermeabili. Al fine di incentivare l'incremento delle superfici verdi in centro storico il Comune può prevedere riduzioni dei contributi di costruzione per interventi di deimpermeabilizzazione e sistemazione a prato dei cortili, messa a dimora di alberi, realizzazione di verde pensile o verticale.

### **10** INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

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

L'Elaborato **C.6.3** "Schedatura degli edifici di pregio storico-architettonico e degli elementi di riferimento tipologico per gli interventi di ristrutturazione" , cataloga le peculiarità tipologico formali del patrimonio edilizio di antica formazione, evidenziandone i valori meritevoli di conservazione e riproposizione.


In occasione di qualsiasi intervento edilizio su fabbricati esistenti di antica formazione (anche se non censiti dall'elaborato citato) i progetti devono rilevare la presenza degli elementi di pregio riconducibili alle categorie oggetto di catalogazione, ivi compresi quelli eventualmente esistenti all'interno dei cortili; parimenti devono essere documentati gli orizzontamenti, le volte, i corpi scala, le strutture di copertura e altri manufatti riconoscibili come elementi di specifica caratterizzazione storico-architettonica degli edifici. Il progetto dell'intervento, fatti salvi i casi di instabilità statica (certificata da professionista abilitato) o particolari esigenze non altrimenti risolvibili deve tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio.

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



## NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE IN AMBITO URBANO | NU

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Ambiti di antica formazione (individuati come zone A ex articolo 2 del DM 1444/1968 ) ormai completamente interstiziali ai tessuti di espansione del Capoluogo e di alcuni dei "Centri Storici Minori", prevalentemente caratterizzati da residenze di origine rurale e da fabbricati rustici, che non presentano interesse storico-documentario, ma costituiscono un discreto patrimonio edilizio da riordinare e riutilizzare.

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Recupero e riuso del patrimonio edilizio, con adeguamenti igienico funzionali ed ampliamento delle strutture esistenti fino alla concorrenza della densità di zona; adeguamento dei sistemi infrastrutturali e riqualificazione formale dell'ambito urbanistico.

Sostituzione degli edifici incompatibili con il contesto, anche con ricorso a espressioni architettoniche innovative, purché rispettose del ruolo urbanistico e ambientale di queste aree, che devono raccordare il tessuto compatto e uniforme del centro storico con quello più rarefatto ed eterogeneo delle aree di recente formazione.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE art.4 ]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● <sup>(1)</sup>
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	●
a2	attività agricola non imprenditoriale	●
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 67  delle presenti NDA.

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

	INC	PCC	SUE
IT1	0,75 mq/mq		0,75 mq/mq
IT2	1,00 mq/mq		1,00 mq/mq
IF	1,00 mq/mq		1,00 mq/mq
IC	40 %		50 %
H	10,50 m		10,50 m

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	●	-	-
MS manutenzione straordinaria	●	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	●	-	-
RE ristrutturazione edilizia	●	-	-
AF ampliamento funzionale	● (1)	● (1)	-
IP integrazione pertinenziale	● (2)	-	-
SE sostituzione edilizia	● (3)	● (4)	● (4)
NC nuova costruzione	● (1)	-	-
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	-

**Note:**

- (1) L'ampliamento funzionale del 20% della SL e della SC esistenti, con una quantità comunque ammessa di mq 30 di SL e di SC per ogni unità immobiliare, è concedibile una tantum con INC, a prescindere dalla verifica di IT, IF e IC. Con intervento di nuova costruzione gli edifici esistenti possono essere ampliati con INC fino alla concorrenza di IT1, anche a seguito di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia; ulteriori incrementi di SL, fino al limite di IT2, sono ammissibili mediante l'acquisizione e il trasferimento della relativa capacità edificatoria, applicando i disposti dell'articolo 11 comma 3 delle presenti NDA. In tutti i casi, gli ampliamenti dei fabbricati che hanno mantenuto sostanzialmente integro l'impianto edilizio originario devono privilegiare, ove possibile, grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; possono essere ammissibili anche eventuali sopraelevazioni, in deroga all'altezza massima, purché non vengano superati i 4 piani fuori terra; gli interventi devono sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione formale e funzionale dell'edificio.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni del Titolo V, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
  - fabbricati interrati, solo se consentiti dalle prescrizione idraulico-geologiche;
  - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di IC = 40%;
  - tettoie e bassi fabbricati in deroga a IC fino a mq 30 di SC per ogni unità abitativa;
  - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (3) Ammessa solo sugli edifici minori (bassi fabbricati e strutture analoghe) che non possono essere computabili come SL abitative o assimilabili; tali manufatti possono essere ricostruiti con incrementi di superficie del 20%, anche integrati negli edifici principali, ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto.
- (4) Con intervento di sostituzione edilizia è consentito ricostruire le quantità di SL e di SC preesistenti, anche se eccedenti gli indici di zona, fermo restando il rispetto delle distanze degli articoli 17 e 18 e di H = 10,50, salvi gli incrementi di cui alle note (1) e (2). La convenzione deve disciplinare puntualmente, oltre al reperimento o alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti compositivi dell'intervento, al fine di garantire la riqualificazione formale ed ambientale del contesto.

## 6 STANDARD URBANISTICI

### ■ INC

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [\[1\]](#), può essere monetizzata per superfici inferiori a 30 mq e, comunque, ove non ne risulti possibile il reperimento in posizione adeguatamente accessibile dalla strada.

### ■ PCC e SUE

Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [\[1\]](#); la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977 [\[2\]](#), la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

## 7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

### ■ Completamenti e adeguamenti infrastrutturali.

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

### ■ Viabilità.

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade e le vie pubbliche interne agli agglomerati, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica di rilevanza paesistica e architettonica.

### ■ Interventi di ristrutturazione urbanistica.

Il Consiglio Comunale, con proprie deliberazioni assunte anche su proposta di attuatori privati, può perimetrare ambiti territoriali da riqualificare con interventi di ristrutturazione urbanistica mediante strumenti attuativi di iniziativa pubblica o convenzionati di iniziativa privata.

Le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti i criteri progettuali e attuativi dell'area, con riferimento al suo inserimento nel contesto urbanistico e ambientale, all'impianto insediativo, alle dotazioni infrastrutturali e alle tipologie edilizie. L'entità dimensionale dei nuovi insediamenti, qualora sia maggiore di quella preesistente, non può superare l'indice territoriale di 1,0 mc/mq e il rapporto di copertura del 50%.

## 8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA [\[1\]](#) PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III [\[1\]](#) delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.1 [\[2\]](#) e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica specifiche, come risultanti dall'Elaborato G.1.8 [\[3\]](#) e qui di seguito richiamate per ciascuna area:

- NU1, 2 e 5 ricadono per intero in classe I;
- NU3 ricade per intero in classe IIa;
- NU4 e 8 ricadono per intero in classe I, tranne una minima porzione di classe IIIa3 e IIIb3 in fregio alla roggia;
- NU6, 7, 9 e 10 ricadono in classe I salvo che per i tratti di classe IIIb3 relativi alle fasce delle rogge.

## 9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE [\[1\]](#) PARTE PRIMA – Sezione IV ]

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV [\[1\]](#) delle presenti Norme.



### ■ Gestione del rischio di incidente industriale

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'[articolo 56](#) delle presenti NDA.

## **10** INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

### ■ Inserimento urbano-architettonico degli interventi.

La progettazione dei nuovi insediamenti deve perseguire il corretto inserimento paesaggistico; pertanto le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture devono risultare in armonia tra loro e con l'intorno edificato, pur nella varietà delle espressioni architettoniche. L'Amministrazione comunale, fin dalla predisposizione dei SUE, ha facoltà di stabilire specifiche condizioni all'orientamento degli edifici, alle loro forme aggregative e, in genere, a quanto possa concorrere al raggiungimento dei suddetti obiettivi.

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


L'[Elaborato C.6.3 "Schedatura degli edifici di pregio storico-architettonico e degli elementi di riferimento tipologico per gli interventi di ristrutturazione"](#), cataloga le peculiarità tipologico formali del patrimonio edilizio di antica formazione, evidenziandone i valori meritevoli di conservazione e riproposizione.

In occasione di qualsiasi intervento edilizio su fabbricati esistenti di antica formazione (anche se non censiti dall'elaborato citato) i progetti devono rilevare la presenza degli elementi di pregio riconducibili alle categorie oggetto di catalogazione, ivi compresi quelli eventualmente esistenti all'interno dei cortili; parimenti devono essere documentati gli orizzontamenti, le volte, i corpi scala, le strutture di copertura e altri manufatti riconoscibili come elementi di specifica caratterizzazione storico-architettonica degli edifici. Il progetto dell'intervento, fatti salvi i casi di instabilità statica (certificata da professionista abilitato) o particolari esigenze non altrimenti risolvibili deve tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio.

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

art. 86

**NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE IN AMBITO AGRICOLO | NA****1 CARATTERIZZAZIONE**

Insedimenti di antica formazione di origine rurale (individuati come zone A ex articolo 2 del DM 1444/1968 ) , distribuiti nel territorio agricolo extraurbano e caratterizzati dalla presenza di alcuni isolati elementi di interesse documentario della tradizione costruttiva locale, accanto a nuove costruzioni incoerenti con l'impianto planimetrico e i caratteri morfologici originari degli abitati. Tali abitati rivestono comunque carattere di testimonianza da conservare e valorizzare, almeno per quanto riguarda la struttura dell'impianto insediativo originario, le qualità di singoli edifici e il loro rapporto con il paesaggio agricolo.

**2 FINALITÀ DEL PRG**

Sostegno della presenza abitativa, anche per la sua funzione di presidio ambientale, e introduzione di funzioni di tipo turistico-ricettivo. Recupero, ristrutturazione e riuso degli insediamenti, salvaguardando le porzioni originarie dell'impianto piano volumetrico ancora riconoscibili, le peculiarità tipologiche e i valori documentari della tradizione costruttiva locale, pur consentendo una reale operatività edilizia ed un recupero funzionale del patrimonio esistente.

**3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**  art.4 ]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● <sup>(1)</sup>
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	●
a2	attività agricola non imprenditoriale	●
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 67  delle presenti NDA.

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

	INC	PCC	SUE
IT1		esistente (1)	
IT2		-	
IF		esistente (1)	
IC		esistente (1)	
H		esistente (1)	

**Note:**

- (1) Fatti salvi gli incrementi ammessi per ristrutturazione, ampliamento, chiusura vani scala, e integrazione pertinenziale, applicabili anche a interventi di sostituzione edilizia.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria	●	-	-
MS	manutenzione straordinaria	●	-	-
RC	restauro e risanamento conservativo	●	-	-
RE	ristrutturazione edilizia	●	-	-
AF	ampliamento funzionale	● (1)	● (1)	-
IP	integrazione pertinenziale	● (2)	-	-
SE	sostituzione edilizia	● (3)	● (4)	-
NC	nuova costruzione	-	-	-
RU	ristrutturazione urbanistica	-	-	-

**Note:**


- (1) Sugli edifici esistenti è ammesso mediante INC l'ampliamento funzionale del 20% della SL e della SC esistenti, con una quantità comunque ammessa di mq 30 di SL e di SC per ogni unità immobiliare, anche a seguito di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia; con ricorso a PCC è consentito un ulteriore incremento del 20% della SL e del IC esistenti, mediante l'acquisizione e il trasferimento della relativa capacità edificatoria, ai sensi dell'articolo 11 comma 3 delle presenti NDA.

In ogni caso, gli ampliamenti dei fabbricati che hanno mantenuto sostanzialmente integro l'impianto edilizio originario devono privilegiare, ove possibile, grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; possono essere ammissibili anche eventuali sovrelevazioni, in deroga all'altezza massima, purché non vengano superati i 4 piani fuori terra; gli interventi devono sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione formale e funzionale dell'edificio.



- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni del Titolo V, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
- fabbricati interrati, solo se consentiti dalle prescrizione idraulico-geologiche;
  - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di IC = 40%;
  - tettoie e bassi fabbricati in deroga a IC fino a mq 30 di SC per ogni unità abitativa;
  - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (3) Ammessa solo sugli edifici minori (bassi fabbricati e strutture analoghe) che non possono essere computabili come SL abitative o assimilabili; tali manufatti possono essere ricostruiti con incrementi di superficie del 20%, anche integrati negli edifici principali, ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto.
- (4) Con intervento di sostituzione edilizia è consentito ricostruire le quantità di SL e di SC preesistenti, al lordo degli incrementi di cui alle note (1) e (2), fermo restando il rispetto delle distanze degli articoli 17 e 18 e di H = 10,50.
- La convenzione deve disciplinare puntualmente, oltre al reperimento o alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti compositivi dell'intervento, al fine di garantire la riqualificazione formale ed ambientale del contesto.

## 6 STANDARD URBANISTICI

### ■ INC

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 , può essere monetizzata per superfici inferiori a 30 mq e, comunque, ove non ne risulti possibile il reperimento in posizione adeguatamente accessibile dalla strada.

### ■ PCC e SUE


Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 ; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977 , la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

## 7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

### ■ Compresenza di usi civili e rurali

È fatta salva la situazione in atto alla data di adozione della presente Revisione di PRG, per quanto riguarda la compresenza di edifici residenziali e strutture agricole, quali che siano le distanze intercorrenti tra di loro.

Per la costruzione di nuovi edifici residenziali, per l'ampliamento di quelli esistenti, per il riutilizzo abitativo dei rustici e per la realizzazione o l'ampliamento di strutture agricole, devono rispettarsi le seguenti distanze:

- tra edifici abitativi e fabbricati accessori agricoli (escluse stalle e concimaie), così come tra edifici a destinazione omogenea, si applicano le norme delle distanze tra fabbricati di cui all'articolo 17  delle presenti NDA;
- tra edifici abitativi e ricoveri di animali domestici per autoconsumo e simili, ivi comprese le stalle per non più di due capi di bestiame di taglia media e grossa (bovini, ovini, suini, equini e simili): m 15,00, derogabili con intesa tra le parti interessate formalizzata in atto pubblico trascritto nei registri immobiliari, ferma restando la distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate e fabbricati antistanti;
- tra edifici abitativi rurali e stalle o concimaie di allevamenti non intensivi, nell'ambito della medesima azienda agricola: m 15,00;
- tra stalle o concimaie di allevamenti non intensivi ed edifici abitativi esterni all'azienda agricola: m 50,00, in parte riducibile, previo nullaosta dell'ASL, ed esclusivamente per ampliamenti e ristrutturazioni di stalle di allevamenti bovini, a condizione che non vengano ulteriormente ridotte le distanze esistenti tra stalle e abitazioni e che l'intervento consegua, a giudizio del Comune, il miglioramento della situazione ambientale esistente.

### ■ Viabilità


In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade e le vie interne agli agglomerati, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica di rilevanza paesistica e architettonica e le pavimentazioni in ciottoli e lastre di pietra esistenti.

### ■ Edifici soggetti a conservazione tipologica.



Su tali edifici, individuati con apposita campitura sulle le tavole di PRG, gli interventi edilizi devono accuratamente preservare e assecondare le caratteristiche architettoniche originarie dei fabbricati, con speciale riguardo agli elementi strutturali/compositivi (scansione forometrica delle facciate, balconi, ballatoi, strutture di copertura scale, volte, androni, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.).

Subordinatamente al parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio (ex articolo 49, comma 7, LR 56/1977 ) , è inoltre possibile ampliare gli edifici fino al 20% della SL, per un massimo di 50 mq e un minimo di 25 mq comunque consentito, allo scopo di migliorarne la funzionalità ed eventualmente suddividerli in più unità abitative, anche con parziali cambi di destinazione d'uso per l'inserimento di nuove funzioni; la realizzazione di tali ampliamenti deve in

ogni caso salvaguardare i caratteri di pregio degli edifici, con particolare riguardo ai fronti prospicienti gli spazi pubblici. Gli eventuali interventi di integrazione pertinenziale devono risultare perfettamente inseriti nella cornice ambientale e architettonica e sono comunque subordinati alla preventiva riqualificazione o sostituzione degli edifici accessori esistenti non conformi al contesto.

Tali edifici sono schedati fotograficamente alle sezioni D (quando vincolati ai sensi dell'[articolo 24 della LR56/1977](#)) ed E dell'[Elaborato C.6.3](#) di PRGC.

## **8** **PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA** [ [PARTE PRIMA – Sezione III](#) ]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della [PARTE PRIMA / SEZIONE III](#) delle NDA, alle indicazioni dell'[Elaborato G.1.1](#) e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'[Elaborato G.1.8](#).

### ■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

- NA1, 2 e 3 ricadono per intero in classe IIa;
- NA4 ricade per intero in classe IIa, tranne una minima porzione di classe IIIb3 in fregio alla roggia;
- NA5 e 6 ricadono in classe I, salvo che per i tratti di classe IIIb3 e IIIa3 relativi alle fasce delle rogge;
- NA7, 9, 10, 11, 12, 15 ricadono in classe IIb, salvo che per i tratti di classe IIIb3 e IIIa3 relativi alle fasce delle rogge;
- NA8 e 16 ricadono in classe IIb, salvo che per i tratti di classe IIIb3 relativi alle fasce delle rogge.
- NA13 ricade per intero in classe IIc, tranne una minima porzione di classe IIIb3 in fregio alla roggia;
- NA14,17,18,19,20,26 e 29 ricadono in classe IIc, salvo che per i tratti di classe IIIb3 e IIIa3 relativi alle fasce delle rogge;
- NA21 e 22 ricadono in classe IIc, salvo che per i tratti di classe IIIa3 relativi alle fasce delle rogge.
- NA23,24,25,27 e 28 ricadono per intero in classe IIc.

## **9** **DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** [ [PARTE PRIMA – Sezione IV](#) ]

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla [PARTE PRIMA / SEZIONE IV](#) delle presenti Norme.

### ■ **Gestione del rischio di incidente industriale**

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'[articolo 56](#) delle presenti NDA.

## **10** **INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA**

### ■ **Tutela dei valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice ambientale.**

L'[Elaborato C.6.3 "Schedatura degli edifici di pregio storico-architettonico e degli elementi di riferimento tipologico per gli interventi di ristrutturazione"](#), cataloga le peculiarità tipologico formali del patrimonio edilizio di antica formazione, evidenziandone i valori meritevoli di conservazione e riproposizione.

In occasione di qualsiasi intervento edilizio su fabbricati esistenti di antica formazione (anche se non censiti dall'elaborato citato) i progetti devono rilevare la presenza degli elementi di pregio riconducibili alle categorie oggetto di catalogazione, ivi compresi quelli eventualmente esistenti all'interno dei cortili; parimenti devono essere documentati gli orizzontamenti, le volte, i corpi scala, le strutture di copertura e altri manufatti riconoscibili come elementi di specifica caratterizzazione storico-architettonica degli edifici. Il progetto dell'intervento, fatti salvi i casi di instabilità statica (certificata da professionista abilitato) o particolari esigenze non altrimenti risolvibili

li deve tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio.


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



art. 87

## AREE RESIDENZIALI ATTUATE CON S.U.E. | RP

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Aree urbanizzate o in corso di completamento (individuare come zone B ex articolo 2 del DM 1444/1968 ) , secondo le previsioni dei PRGC, attuate con piani esecutivi o permessi convenzionati.

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle quote edilizie realizzate o previste dai SUE già approvati e adeguamento funzionale degli edifici esistenti; completamento e integrazione dei sistemi infrastrutturali e dei servizi pubblici.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE art.4 ]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 67  delle presenti NDA.

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

	INC	PCC	SUE
IT1	come da SUE approvati, salvi gli	cfr. comma 5, nota (1)	non applicabile
IT2	interventi ammessi al comma 5		
IF	esistente		
IC	maggiore tra esistente e 40%		
H	maggiore tra esistente e m 7,50		

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria	●	-	-
MS	manutenzione straordinaria	●	-	-
RC	restauro e risanamento conservativo	●	-	-
RE	ristrutturazione edilizia	●	-	-
AF	ampliamento funzionale	● (1)	-	-
IP	integrazione pertinenziale	● (2)	-	-
SE	sostituzione edilizia	●	-	-
NC	nuova costruzione	-	-	-
RU	ristrutturazione urbanistica	-	-	-

**Note:**

- (1) Sugli edifici esistenti, una volta trascorsi 5 anni dal rilascio dell'agibilità, è ammesso mediante INC l'ampliamento funzionale del 20% della SL e della SC esistenti, con una quantità comunque ammessa di mq 30 di SL e di SC per ogni unità, anche a seguito di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia; con ricorso a PCC è consentito un ulteriore incremento del 20% della SL e della SC esistenti, mediante l'acquisizione e il trasferimento della relativa capacità edificatoria, ai sensi dell'articolo 11 comma 3 delle presenti NDA;
- (2) È ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
- fabbricati interrati, unicamente ove consentiti dalle prescrizione idraulico-geologiche;
  - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di IC = 40%;
  - tettoie e bassi fabbricati in deroga a IC fino a mq 30 di SC per ogni unità abitativa;
  - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.

**6 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI****Strumenti Urbanistici Esecutivi in corso di attuazione**

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi già approvati sono completati nel rispetto delle loro norme specifiche di attuazione, pur se difformi rispetto al vigente PRGC, ma nella tassativa osservanza delle prescrizioni per la sicurezza idraulico-geologica di cui al successivo comma 7; fino alla scadenza delle convenzioni, possono essere oggetto di varianti, anche di volontario adeguamento alle norme del vigente PRGC, purché nel limite della consistenza edilizia prevista dal SUE approvato; dopo la scadenza delle convenzioni trovano applicazione i disposti dell'articolo 8 comma 6 delle presenti NDA

**7 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA** [PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato **G.1.1** e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato **G.1.8**.


**Classi di pericolosità delle singole aree**

- RP1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 e 45 ricadono per intero in classe I;
- RP11 ricade per intero in classe I, tranne una minima porzione di classe IIIa3 in fregio alla roggia;
- RP16 ricade per la parte centrale in classe I, una minima porzione di classe IIa a nord e una fascia di classe IIc in fregio a Via Oglianico;



- RP27 e 28 ricadono in classe I, salvo che per i tratti di classe IIIb3 e IIIa3 relativi alle fasce delle rogge;
- RP29 e 34 ricadono in classe I, salvo che per i tratti di classe IIIa3 relativi alle fasce delle rogge;
- RP46 ricade in classe IIc, salvo che per il tratto di classe IIIa3 relativo alla fascia della roggia;
- RP47, 48, 49 e 50 ricadono per intero in classe IIc.

## **8 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** [ PARTE PRIMA – Sezione IV ]

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV  delle presenti Norme.

### **Gestione del rischio di incidente industriale**

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'articolo 56  delle presenti NDA.


## **9 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE**

### **Area RP23b**

Sul lotto perimetrato è consentita la realizzazione di 120 mq di SL, subordinatamente al completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione previste dal PEC originariamente comprendente le aree attualmente denominate RP23a-b e RP24 .

art. 88

**AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E DI RIORDINO | RR****1 CARATTERIZZAZIONE**

Aree edificate a prevalente destinazione residenziale (individuate come zone B ex [articolo 2 del DM 1444/1968](#) ) , nelle quali coesistono gli insediamenti di debole impianto urbanistico di formazione meno recente e quelli realizzati o realizzandi in attuazione del PRG, caratterizzati da un'edificazione variamente addensata, di tipologia plurifamiliare o uni-bifamiliare su lottizzazione per lo più di piccolo taglio.

**2 FINALITÀ DEL PRG**

Conferma delle quote edilizie realizzate, adeguamento funzionale degli edifici esistenti, anche attraverso contenuti ampliamenti; moderata densificazione dei tessuti radi; completamento e integrazione dei sistemi infrastrutturali e dei servizi pubblici.

**3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**  [art.4](#) ]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'[articolo 67](#)  delle presenti NDA.

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

	INC	PCC	SUE
IT1		0,35 mq/mq	
IT2		0,45 mq/mq	
IF		0,50 mq/mq	
IC		40 %	
H		9,50 m <sup>(1)</sup>	

**Note:**

- (1) Sono confermate le altezze esistenti per interventi fino alla ristrutturazione.


**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria	●	-	-
MS	manutenzione straordinaria	●	-	-
RC	restauro e risanamento conservativo	●	-	-
RE	ristrutturazione edilizia	●	-	-
AF	ampliamento funzionale	● <sup>(1)</sup>	● <sup>(1)</sup>	-
IP	integrazione pertinenziale	● <sup>(2)</sup>	-	-
SE	sostituzione edilizia	● <sup>(3)</sup>	● <sup>(4)</sup>	-
NC	nuova costruzione	● <sup>(1) (5)</sup>	● <sup>(1) (5)</sup>	● <sup>(5)</sup>
RU	ristrutturazione urbanistica	-	-	● <sup>(6)</sup>

**Note:**


- (1) L'ampliamento funzionale del 20% della SL e della SC esistenti, con una quantità comunque ammessa di mq 50 di SL e di SC per ogni unità immobiliare, è concedibile una tantum con INC, a prescindere dalla verifica di IT, IF e IC. Con intervento di nuova costruzione gli edifici esistenti possono essere ampliati con INC fino alla concorrenza di IT1, anche a seguito di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia; ulteriori incrementi di SL, fino al limite di IT2, sono ammissibili mediante l'acquisizione e il trasferimento della relativa capacità edificatoria, applicando i disposti dell'articolo 11 comma 3 delle presenti NDA. Per la realizzazione degli ampliamenti possono essere ammissibili anche eventuali sovrelevazioni di un piano, in deroga all'altezza massima, purché non vengano comunque superati i 3 piani fuori terra; gli interventi devono sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione formale e funzionale dell'edificio.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni del Titolo V, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
- fabbricati interrati, solo se consentiti dalle prescrizione idraulico-geologiche;
  - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di IC = 40%;
  - tettoie e bassi fabbricati in deroga a IC fino a mq 30 di SC per ogni unità abitativa;
  - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (3) Ammessa solo sugli edifici minori (bassi fabbricati e strutture analoghe) che non possono essere computabili come SL abitative o assimilabili; tali manufatti possono essere ricostruiti con incrementi di superficie del 20%, anche integrati negli edifici principali, ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto.
- (4) Con intervento di sostituzione edilizia è consentito ricostruire le quantità di SL e di SC preesistenti, anche se eccedenti gli indici di zona, fermo restando il rispetto delle distanze degli articoli 17 e 18 e di H = 9,50, salvi gli incrementi di cui alle note (1) e (2). La convenzione deve disciplinare puntualmente, oltre al reperimento o alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti compositivi dell'intervento, al fine di garantire la riqualificazione formale ed ambientale del contesto.
- (5) Su lotti adeguatamente urbanizzati è consentita con INC la costruzione di nuovi edifici, anche plurifamiliari, in applicazione dell'IT1; qualora il quadro urbanizzativo debba essere completato con opere eccedenti i semplici allacciamenti e, comunque, in caso di frazionamento del lotto, l'intervento è sottoposto a PCC; è necessario il ricorso a SUE per insediamenti articolati in più di tre lotti; è possibile raggiungere la densità edilizia stabilita dall'IT2 mediante l'acquisizione della capacità edificatoria, ai sensi dell'articolo 11 comma 3 delle presenti

NDA.



- (6) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, subordinatamente alle procedure di cui alle prescrizioni particolari del comma 7, sono ammissibili in applicazione di IT1; ulteriori quantità di SL, fino al limite di IT2, sono realizzabili mediante l'acquisizione della relativa capacità edificatoria, ai sensi dell'articolo 11 comma 3  delle presenti NDA; è sempre fatta salva la possibilità di ricostruire, secondo un nuovo e più funzionale impianto insediativo, tutta la SL preesistente, pur se eccedente le densità territoriali e fondiari. Deve essere garantita la completa urbanizzazione dell'ambito di intervento, con particolare riguardo alla viabilità veicolare e pedonale, ai parcheggi, al verde, ai servizi di rete.

## **6 STANDARD URBANISTICI**

### **■ INC**

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 , può essere monetizzata, per superfici inferiori a 30 mq e, comunque, ove non ne risulti possibile il reperimento in posizione adeguatamente accessibile dalla strada.

### **■ PCC e SUE**

Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 ; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977 , la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

Ulteriori o diverse disposizioni particolari sono riportate al comma 7 del presente articolo con riferimento alle singole aree.

## **7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**

### **■ Interventi di ristrutturazione urbanistica**

Il Consiglio Comunale, con proprie deliberazioni assunte anche su proposta di attuatori privati, può perimetrare ambiti territoriali da riqualificare con interventi di ristrutturazione urbanistica mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o convenzionati di iniziativa privata anche comprensivi di aree a diversa classificazione urbanistica.

Le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti i criteri progettuali e attuativi dell'area, con riferimento al suo inserimento nel contesto urbanistico e ambientale, all'impianto insediativo, alle dotazioni infrastrutturali e alle tipologie edilizie.


### **■ Completamenti e adeguamenti infrastrutturali**

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

### **■ Edifici soggetti a conservazione tipologica.**



Su tali edifici, individuati con apposita campitura sulle tavole di PRG, gli interventi edilizi devono accuratamente preservare e assecondare le caratteristiche architettoniche originarie dei fabbricati, con speciale riguardo agli elementi strutturali/compositivi (scansione forometrica delle facciate, balconi, ballatoi, strutture di copertura scale, volte, androni, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.).

Subordinatamente al parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio (ex articolo 49, comma 7, LR 56/1977 ) è inoltre possibile ampliare gli edifici fino al 20% della SL, per un massimo di 50 mq e un minimo di 25 mq comunque consentito, allo scopo di migliorarne la funzionalità ed eventualmente suddividerli in più unità abitative, anche con parziali cambi di destinazione d'uso per l'inserimento di nuove funzioni; la realizzazione di tali ampliamenti deve in ogni caso salvaguardare i caratteri di pregio degli edifici, con particolare riguardo ai fronti prospicienti gli spazi pubblici. Gli eventuali interventi di integrazione pertinenziale devono risultare

perfettamente inseriti nella cornice ambientale e architettonica e sono comunque subordinati alla preventiva riqualificazione o sostituzione degli edifici accessori esistenti non conformi al contesto.

Tali edifici sono schedati fotograficamente alle sezioni D (quando vincolati ai sensi dell'articolo 24 della LR56/77) ed E dell'Elaborato **C.6.3** di PRGC.

## **8** **PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA** [ ] PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato **G.1.1** e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato **G.1.8**.

### ■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

- RR1, 3, 6 e 16 ricadono interamente in classe I;
- RR2, 5 e 9 ricadono in classe I, IIIa3 e IIIb3;
- RR4 ricade nelle classi I, IIa e IIc;
- RR7 ricade nella classe I e II d;
- RR8 ricade in classe I e IIa;
- RR10 e 12 ricadono in classe I e IIIb3;
- RR11, 13, 14 e 15 ricadono in classe I, IIIb3 e IIIa3;
- RR17 ricade in classe IIc, IIIb3 e IIIa3.

Nei lotti ricadenti in classe IIa, esclusivamente al fine di realizzare cantine e autorimesse private fuori terra, stante il divieto di realizzare locali interrati, è consentito incrementare l'IC per non più del 10% o, in alternativa, l'altezza massima per non più di m 2,50.

## **9** **DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** [ ] PARTE PRIMA – Sezione IV ]

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / Sezione IV** delle presenti Norme.

### ■ **Gestione del rischio di incidente industriale**

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'articolo 56 delle presenti NDA.

## **10** **INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA**

### ■ **Inserimento urbano-architettonico degli interventi**

La progettazione degli interventi di completamento deve perseguire il corretto inserimento paesaggistico; pertanto le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture devono risultare in armonia tra loro e con l'intorno edificato, pur nella varietà delle espressioni architettoniche.

L'Amministrazione comunale, in sede abilitativa, ha facoltà di stabilire specifiche condizioni all'orientamento degli edifici, alle loro forme aggregative e, in genere, a quanto possa concorrere al raggiungimento dei suddetti obiettivi.


## **11** **PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE**

Si dettano di seguito le condizioni attuative di alcune aree suscettibili di completamenti edilizi. Gli obblighi definiti nelle prescrizioni seguenti e relativi a:

- realizzazione e/o dismissione di tracciati infrastrutturali viari (ivi compresi marciapiedi e piste ciclabili),
- realizzazione e/o dismissione di spazi a servizio (parcheggi e/o aree verdi),
- piantumazione di siepi, viali alberati e fasce alberate di mitigazione o di rafforzamento ecotonale,




non operano nei confronti di interventi di ristrutturazione, di ampliamento funzionale, di integrazione pertinenziale.

#### ■ Area RR3a

In occasione di interventi di nuova costruzione deve essere ceduto o assoggettato a uso pubblico il PK 8 e deve essere eseguita la piantumazione delle "fasce alberate di rafforzamento ecotonale" indicate in cartografia, secondo le specifiche di cui al comma 5, articolo 59  delle presenti Norme, con possibilità di rimodellare la disposizione planimetrica di tali fasce e del verde privato in relazione all'utilizzo edificatorio dell'area e alla progettazione del giardino. Con interventi di nuova costruzione non possono essere realizzati più di due nuovi edifici unifamiliari.

#### ■ Area RR3d

In occasione di interventi di nuova costruzione devono essere eseguite:

- la piantumazione delle "fasce alberate di rafforzamento ecotonale" indicate in cartografia, secondo le specifiche di cui al comma 5, articolo 59  delle presenti Norme, con possibilità di rimodellare la disposizione planimetrica di tali fasce e del verde privato in relazione all'utilizzo edificatorio dell'area e alla progettazione del giardino. Tale intervento può anche configurarsi, previa verifica delle eventuali formazioni vegetali esistenti (che devono rispondere per consistenza e essenze a quanto definito all'Allegato A  delle presenti NDA), come una operazione di rafforzamento degli apparati vegetali già presenti in loco;
- la piantumazione della fascia alberata di mitigazione indicata in cartografia, secondo le specifiche precisate all'articolo 61  delle NDA.

#### ■ Area RR4e

Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento e quelli comportanti cambio di destinazione d'uso, anche se effettuati con sole opere di ristrutturazione, sono subordinati alla dismissione dei sedimi necessari alla realizzazione della viabilità in progetto con le seguenti caratteristiche:

- carreggiata stradale in allineamento con il rettilineo già realizzato in area RP11;
- rotatoria all'intersezione con Corso Indipendenza, corredata di marciapiede sul lato nord, per consentire l'attraversamento pedonale della nuova strada.

#### ■ Area RR9c

In occasione di interventi di nuova costruzione deve essere ceduto il sedime della nuova previsione stradale sul margine sud dell'area, per la prosecuzione di Via Turati e la viabilità in progetto lungo la ferrovia.

#### ■ Area RR12g

Gli interventi di nuova costruzione e quelli comportanti cambio di destinazione d'uso, anche se effettuati con sole opere di ristrutturazione, sono subordinati a SUE o PCC esteso all'intero ambito perimetrato in cartografia; la convenzione deve prevedere la realizzazione e dismissione della viabilità sul confine ovest dell'area, corredata da filare alberato e marciapiede.

#### ■ Area RR14c

Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento e quelli comportanti cambio di destinazione d'uso, anche se effettuati con sole opere di ristrutturazione, sono subordinati alla dismissione dei sedimi necessari alla realizzazione dei segmenti di viabilità previsti dal PRGC.

#### ■ Area RR17b


Nei lotti sui quali è individuata la viabilità in progetto, gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento e quelli comportanti cambio di destinazione d'uso, anche se effettuati con sole opere di ristrutturazione, sono subordinati alla dismissione del relativo sedime stradale.



art. 89

## AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO URBANISTICO | RC

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Aree inedificate di varia dimensione (individuate come zone C ex [articolo 2 del DM 1444/1968](#) ) , limitrofe o interne ai tessuti urbanizzati esistenti, la cui utilizzazione insediativa comporta la realizzazione o l'adeguamento di opere infrastrutturali e l'introduzione di elementi di ricucitura e caratterizzazione paesaggistica.

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale. Completamento dell'armatura urbana con costi di soglia limitati e riqualificazione funzionale, paesaggistica e ambientale dei tessuti radi periferici e delle aree di porta, tramite la progettazione di insediamenti che, per tipologie architettoniche e struttura di impianto urbano, sappiano connotarsi come elementi connettivi ed identitari nel variegato sistema delle aree residenziali rivarolesi.

Compartecipazione nella realizzazione di opere compensative ambientali a scala comunale e di infrastrutture, soprattutto viarie, afferenti le nuove localizzazioni insediative.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE art.4 ]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'[articolo 67](#)  delle presenti NDA.

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

Si rimanda a quanto specificato per ciascuna area al comma 11 ("prescrizioni specifiche per le singole aree") del presente articolo.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	●	-	-
MS manutenzione straordinaria	●	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE ristrutturazione edilizia	●	-	-
AF ampliamento funzionale	● (1)	-	-
IP integrazione pertinenziale	● (2)	-	-
SE sostituzione edilizia	●	-	-
NC nuova costruzione	● (4)	● (3) (4)	● (3) (4)
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	-

**Note:**

- (1) Sugli edifici composti da non più di 4 unità abitative, una volta trascorsi 10 anni dal rilascio dell'agibilità, è ammesso mediante INC l'ampliamento del 20% della SL e della SC esistenti, con una quantità comunque ammessa di mq 30 di SL e di SC per ogni unità.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni del Titolo V, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
  - fabbricati interrati, unicamente ove consentiti dalle prescrizione idraulico-geologiche;
  - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di IC = 30%;
  - tettoie e bassi fabbricati in deroga a IC fino a mq 30 di SC per ogni unità abitativa;
  - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (3) Il PRGC prevede la predisposizione di PCC o SUE unitari estesi a tutta la superficie delle singole zone perimetrate in cartografia. Tuttavia nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, è ammessa l'attuazione suddivisa per successivi stralci sempre soggetti a PCC o SUE, di estensione urbanisticamente significativa e tra loro proporzionati, purché tale modalità esecutiva non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area e purché il Comune assolva al compito di coordinamento previsto dalle presenti norme. L'attuazione parziale dell'ambito per stralci successivi deve comunque seguire un'unica direttrice di sviluppo infrastrutturale, realizzata progressivamente e stabilita dal comune con apposito atto deliberativo in occasione della prima fase di attuazione.
- (4) Sugli edifici realizzati, in caso di sfruttamento parziale della capacità edificatoria ammessa, sono successivamente applicabili tutti gli interventi di trasformazione ed eventuale ampliamento, nei limiti degli indici e dei parametri del presente articolo, fermo restando che le quote di standard devono essere interamente reperite, sulla base della capacità edificatoria massima dell'area, in occasione del primo intervento edificatorio.

**6 STANDARD URBANISTICI****■ INC**

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3, può essere monetizzata per superfici inferiori a 30 mq e, comunque, ove non ne risulti possibile il reperimento in posizione adeguatamente accessibile dalla strada.

**■ PCC e SUE**

Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977, la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq



30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

Ulteriori o diverse disposizioni particolari sono riportate al comma 7 del presente articolo con riferimento alle singole aree.

## **7** PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

### ■ Regime di proprietà delle aree per infrastrutture pubbliche

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

### ■ Requisiti qualitativi delle aree per servizi

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

La quota di superficie relativa al verde, da dismettere e/o assoggettare ad uso pubblico, deve risultare integrata nelle aree di sosta e parcheggio con funzione di arredo urbano, al fine di concorrere alla qualità ambientale delle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti; il corredo arboreo e arbustivo deve essere opportunamente selezionato (con riferimento ai contenuti di cui all'Allegato A alle presenti NDA) tra le specie più idonee al sito, e posizionato in modo da consentirne con adeguati spazi il pieno sviluppo di crescita.

## **8** PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA [PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.1 e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.1.8.

### ■ Classi di pericolosità delle singole aree

- RC1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 12 e 13 ricadono per intero in classe I;
- RC7 e 11 ricadono per intero in classe IIa;
- RC8, 9, 14 e 15 ricadono in classe I salvo che per i tratti di classe IIIa3 relativi alle fasce delle rogge;
- RC16 ricade per intero in classe IIb;
- RC17, 18, 19, 20 ricadono per intero in classe IIc.

## **9** DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE [PARTE PRIMA – Sezione IV]

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti Norme, con particolare riferimento agli obblighi di compensazione del consumo di suolo di cui all'art. 59, comma 3.

### ■ Gestione del rischio di incidente industriale


L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'articolo 56 delle presenti NDA.

### ■ Misure di rafforzamento dei valori ecotonali


Contestualmente all'attuazione delle aree (anche quando non espressamente indicato nelle prescrizioni di cui al successivo comma 11), a integrazione delle fasce ecotonali da individuarsi ai sensi del comma 4, articolo 59 delle presenti NDA, deve essere eseguita la piantumazione delle "fasce alberate di rafforzamento ecotonale" indicate in cartografia, secondo le specifiche di cui al comma 5, articolo 59 delle presenti Norme.

Tale intervento può anche configurarsi, previa verifica delle eventuali formazioni vegetali esistenti (che devono rispondere per consistenza e essenze a quanto definito all'Allegato A ) delle presenti NDA), come una operazione di rafforzamento degli apparati vegetali già presenti in loco.

## **10** INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

### ■ Inserimento urbano-architettonico degli interventi

La progettazione dei nuovi insediamenti deve perseguire il corretto inserimento paesaggistico; pertanto le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture devono risultare in armonia tra loro e con l'intorno edificato, pur nella varietà delle espressioni architettoniche. L'Amministrazione comunale, in sede abilitativa e fin dalla predisposizione dei SUE, ha facoltà di stabilire specifiche condizioni all'orientamento degli edifici, alle loro forme aggregative e, in genere, a quanto possa concorrere al raggiungimento dei suddetti obiettivi.

Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, i contenuti dei manuali pubblicati dalla Regione Piemonte (approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010 ):

- “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la pianificazione locale”;
- “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia”.

## **11** PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

### ■ Area RC1

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	35 %	H	7,50 m	IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,25 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione dell'area di parcheggio PK6, comprensiva del filare alberato indicato in cartografia e con una superficie minima di 160 mq;
- realizzazione e dismissione della viabilità, comprensiva del marciapiedi e del viale previsti lungo il lato nord, dalla cartografia di Piano, secondo le seguenti specifiche dimensionali: carreggiata veicolare con sezione di metri 6,00 – marciapiedi con sezione di metri 1,50 – aiuola alberata con sezione di metri 1,50;
- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

### ■ Area RC2

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	35 %	H	7,50 m	IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,25 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:


- realizzazione e dismissione dell'area di parcheggio PK11, comprensiva del filare alberato indicato in cartografia e con una superficie minima di 280 mq;
- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

### ■ Area RC3

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	35 %	H	7,50 m	IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,25 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione dell'area di parcheggio PK25, comprensiva del filare alberato indicato in cartografia, secondo le specifiche dello schema C dell'Allegato C  alle presenti NDA;
- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

### ■ Area RC4

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	35 %	H	7,50 m	IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,25 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione dell'ampliamento stradale e dell'area di parcheggio PK22, comprensiva del filare alberato indicato in cartografia e con una superficie minima di 500 mq;
- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

#### ■ Area RC5

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	35 %	H	7,50 m	IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,25 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione dell'area di parcheggio PK33, comprensiva del filare alberato indicato in cartografia e con una superficie minima di 650 mq;
- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.


Si richiama il rispetto dei disposti dell'articolo 39  delle NDA in relazione alle fasce di rispetto dagli impianti di captazione idrica.

#### ■ Area RC6

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	45 %	H	10,50 m	IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,30 mq/mq
----	------	---	---------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a PCC o SUE, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione dell'area di parcheggio PK54, con una superficie minima di 8.200 mq e una capienza non inferiore a 330 posti auto; l'area deve essere corredata da alberi di alto fusto (esclusivamente di specie autoctona da scegliersi secondo le indicazioni dell'Allegato A  alle presenti NDA) intercalati agli stalli di sosta in ragione di 1 individuo ogni 10 posti auto e da aree verdi in piena terra nella misura minima del 10% dell'intera superficie. È ammessa, a parità di estensione superficiale, una diversa dislocazione del parcheggio rispetto a quella riportata sulla cartografia di PRG, a condizione che l'area non risulti frammentata e che sia accessibile dalla viabilità pubblica;

- realizzazione e dismissione degli ampliamenti delle sedi stradali di via Montenero e via Cesare Battisti, unitamente al viale alberato, al marciapiedi e alla pista ciclabile previsti dal PRG;

Il posizionamento dei corpi di fabbrica, la loro caratterizzazione compositiva e la sistemazione degli spazi liberi pertinenziali devono conferire al nuovo insediamento i connotati del quartiere urbano, ben integrato nella trama dell'edificato circostante; i volumi edilizi devono in ogni caso rispettare una distanza di almeno 15 metri dal confine con il Parco Recrosio. Ferma restando la possibilità di lottizzazione dell'area, non ne è comunque ammessa la parcellizzazione per realizzare edifici isolati uni-bifamiliari o singoli fabbricati pluripiano non correlati in un contesto fortemente unitario.

#### ■ Area RC7

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	35 %	H	7,50 m	IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- apertura di un solo accesso sulla strada provinciale SP42 (via Favria); nel caso di realizzazione di più unità abitative, l'individuazione dei relativi accessi deve essere assolta tramite la progettazione di una distribuzione interna all'area;
- realizzazione del viale alberato e della pista ciclabile previsti dal PRG, secondo le seguenti specifiche dimensionali: pista ciclabile con sezione di metri 2,50 – aiuola alberata con sezione di metri 1,50; tali elementi possono essere realizzati sul sedime pubblico frontistante l'area ma, qualora la profondità di tale fascia non risulti sufficiente, devono essere completati internamente all'ambito di intervento (in questo caso le superfici impegnate possono essere oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti);
- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

Esclusivamente al fine di realizzare cantine e autorimesse private fuori terra, stante il divieto di realizzare locali interrati, è consentito incrementare l'IC per non più del 10% o, in alternativa, l'altezza massima per non più di m 2,50.

#### ■ Area RC8

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	20 %	H	7,50 m	IT1	0,05 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile e alla realizzazione della "fascia alberata di rafforzamento ecotonale" indicata in cartografia, secondo le specifiche di cui al comma 9. L'accesso all'area deve avvenire, fatte salve le eventuali esigenze di consolidamento e/o allargamento, utilizzando l'attraversamento attualmente esistente sulla roggia che segue il tracciato di Strada Comunale della Crosa.

#### ■ Area RC9

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	20 %	H	7,50 m	IT1	0,05 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- dismissione del sedime di ampliamento stradale lungo il confine nord dell'ambito, per una profondità pari a metri 1,00;
- realizzazione e dismissione dell'area di parcheggio PK89, comprensiva del filare alberato indicato in cartografia, secondo le specifiche dello schema A dell'Allegato C alle presenti NDA;
- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile;
- conservazione, ed eventuale rafforzamento, della fascia di vegetazione ripariale presente lungo il confine ovest dell'ambito;
- realizzazione della "fascia alberata di rafforzamento ecotonale" indicata in cartografia, secondo le specifiche di cui al comma 9.

I volumi edilizi devono osservare una distanza di almeno 20 metri dal confine meridionale dell'area.

#### ■ Area RC10

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	20 %	H	7,50 m	IT1	0,05 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- dismissione del sedime di ampliamento stradale lungo il confine nord dell'ambito, per una profondità pari a metri 1,00;
- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area di parcheggio PK88, comprensiva del filare alberato indicato in cartografia, secondo le specifiche dello schema A dell'Allegato C alle presenti NDA;
- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile;
- realizzazione della "fascia alberata di rafforzamento ecotonale" indicata in cartografia, secondo le specifiche di cui al comma 9.

I volumi edilizi devono osservare una distanza di almeno 20 metri dal confine meridionale dell'area.

#### ■ Area RC11

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	30 %	H	7,50 m	IT1	0,15 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile e alla realizzazione della "fascia alberata di rafforzamento ecotonale" indicata in cartografia, secondo le specifiche di cui al comma 9.

Esclusivamente al fine di realizzare cantine e autorimesse private fuori terra, stante il divieto di realizzare locali interrati, è consentito incrementare l'IC per non più del 10% o, in alternativa, l'altezza massima per non più di m 2,50.


#### ■ Area RC12

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	25 %	H	4,50 m	IT1	0,05 mq/mq	IT2	0,10 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a SUE o PCC esteso all'intero ambito perimetrato nella cartografia di PRG, che comprende, oltre alla superficie territoriale (RC12, viabilità e PK73), anche l'area VP, priva di capacità edificatoria. La convenzione deve prevedere:

- dismissione del sedime stradale lungo il confine ovest dell'ambito;
- realizzazione e dismissione dell'area di parcheggio PK73 per una capienza minima di 80 auto, corredata da marciapiede e siepe di mitigazione per l'occultamento dei veicoli in sosta;

– sistemazione a verde dell'area VP, per la quale non sono ammissibili modifiche planimetriche. Il progetto del parcheggio, degli edifici e dell'ambito ad essi pertinenziale deve essere sottoposto al parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio, ai sensi dell'articolo 49, comma 7 della LR 56/1977 .

#### ■ Area RC13

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	35 %	H	7,50 m	IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione dell'area di parcheggio PK118, comprensiva del filare alberato indicato in cartografia, con una superficie minima di mq 950;
- realizzazione della "fascia alberata di rafforzamento ecotonale" indicata in cartografia, secondo le specifiche di cui al comma 9.



Non sono dovute ulteriori monetizzazioni.

#### ■ Area RC14

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	35 %	H	7,50 m	IT1	0,05 mq/mq	IT2	0,10 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione della viabilità prevista dal Piano nella parte settentrionale del lotto di intervento, comprensiva del filare alberato indicato in cartografia, secondo le specifiche della sezione 19 dell'Allegato B  alle presenti NDA;
- realizzazione e dismissione dell'area a parcheggio PK121, per una superficie complessiva minima di 940 mq;
- piantumazione della fascia alberata di mitigazione riportata in cartografia lungo i confini ovest (in continuità con quella in progetto sull'area TR23) e sud dell'ambito di intervento, secondo le specifiche di cui all'articolo 61  delle presenti Norme.


Non sono dovute ulteriori monetizzazioni.

#### ■ Area RC15

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	35 %	H	7,50 m	IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione del segmento di ampliamento della viabilità previsto lungo il confine orientale del lotto di intervento;
- realizzazione e dismissione dell'area di parcheggio PK126, comprensiva del filare alberato indicato in cartografia, secondo le specifiche dello schema A dell'Allegato C  alle presenti NDA;
- realizzazione della "fascia alberata di rafforzamento ecotonale" indicata in cartografia, secondo le specifiche di cui al comma 9.
- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

#### ■ Area RC16

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	30 %	H	7,50 m	IT1	0,15 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile e alla realizzazione della "fascia alberata di rafforzamento ecotonale" indicata in cartografia lungo il confine nord e ovest dell'area, secondo le specifiche di cui al comma 9.

#### ■ Area RC17

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	35 %	H	7,50 m	IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,25 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione della quota di parcheggio PK129 e del tratto di strada previsti all'interno dell'ambito perimetrato;
- reperimento e dismissione del sedime di viabilità prevista tra le aree RR17b e RC17
- realizzazione della "fascia alberata di rafforzamento ecotonale" indicata in cartografia, secondo le specifiche di cui al comma 9.

**■ Area RC18**

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	35 %	H	7,50 m	IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,25 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione dell'area di parcheggio PK135, con una superficie minima di 500 mq, comprensiva del filare alberato indicato in cartografia;
- realizzazione della "fascia alberata di rafforzamento ecotonale" indicata in cartografia, secondo le specifiche di cui al comma 9.
- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

**■ Area RC19**

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	35 %	H	7,50 m	IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione del parcheggio PK139, con una superficie minima do 490 mq;

**■ Area RC20**

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	30 %	H	7,50 m	IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------


L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- monetizzazione delle aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile;
- realizzazione della fascia alberata su verde privato indicata in cartografia lungo il confine est dell'area.



## AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE | RT

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Parti del territorio comprendenti aree libere inedificate (individuate come zone C ex articolo 2 del DM 1444/1968 ) , per lo più limitrofe ad aree urbanizzate esistenti, la cui utilizzazione edificatoria comporta la realizzazione o l'adeguamento di opere infrastrutturali e l'introduzione di elementi di ricucitura e caratterizzazione paesaggistica.


### 2 FINALITÀ DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale. Completamento dell'armatura urbana con costi di soglia limitati e riqualificazione urbana dei tessuti radi periferici e delle aree di porta, tramite la progettazione di insediamenti che, per tipologie e qualità urbano-architettonica, favoriscano la diversificazione dell'offerta immobiliare.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE art.4 ]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 67  delle presenti NDA.

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

Si rimanda a quanto specificato al comma 11 ("prescrizioni specifiche per le singole aree") del presente articolo.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	-	-	-
MS manutenzione straordinaria	-	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE ristrutturazione edilizia	-	-	-
AF ampliamento funzionale	-	-	-
IP integrazione pertinenziale	-	-	● (1)
SE sostituzione edilizia	-	-	-
NC nuova costruzione	-	-	● (2) (3)
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	-

**Note:**

- (1) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V** delle presenti NDA, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
  - fabbricati interrati;
  - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di IC = 30%;
  - tettoie e bassi fabbricati in deroga a IC fino a mq 30 di SC per ogni unità abitativa;
  - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (2) Il PRGC prevede la predisposizione di SUE unitari estesi a tutta la superficie delle singole zone perimetrate in cartografia. Tuttavia nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, è ammessa l'attuazione suddivisa per successivi stralci sempre soggetti a SUE, di estensione urbanisticamente significativa e tra loro proporzionati, purché tale modalità esecutiva non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area e purché il Comune assolva al compito di coordinamento previsto dalle presenti norme. L'attuazione parziale dell'ambito per stralci successivi deve comunque seguire un'unica direttrice di sviluppo infrastrutturale, realizzata progressivamente e stabilita dal comune con apposito atto deliberativo in occasione della prima fase di attuazione.
- (3) Sugli edifici realizzati, in caso di sfruttamento parziale della capacità edificatoria ammessa, sono successivamente applicabili con INC tutti gli interventi di trasformazione ed eventuale ampliamento, nei limiti degli indici e dei parametri del presente articolo, fermo restando che le quote di standard devono essere interamente reperite, sulla base della capacità edificatoria massima dell'area, in occasione del primo intervento edificatorio.

**6 STANDARD URBANISTICI****■ INC**

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3, deve essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in tal caso il titolo abilitativo deve essere corredato da convenzione o atto unilaterale concernente la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree.

**■ PCC e SUE**

Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo indicate nella cartografia di PRG, salvo il ricorso alla monetizzazione sostitutiva nei casi espressamente previsti dalle prescrizioni particolari di ciascun ambito attuativo.

In sede di PEC possono essere avanzate proposte alternative dei tracciati stradali indicati nella cartografia di PRG, a condizione che tali nuove soluzioni progettuali abbiano evidente carattere migliorativo, rispetto al paesaggio urbano e alla funzionalità della circolazione. Può ammettersi anche una diversa dislocazione e destinazione specifica delle aree per servizi, compatibilmente con i criteri di cui al comma 7 degli articoli 112, 113, 114 e 120 delle presenti NDA. L'accettazione delle proposte di modifica compete in ogni caso alla valutazione insindacabile del-



la Giunta Comunale su parere dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia. Ulteriori o diverse disposizioni particolari sono riportate al comma 7 del presente articolo con riferimento alle singole aree.

## **7** PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

### ■ Regime di proprietà delle aree per infrastrutture pubbliche

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

### ■ Requisiti qualitativi delle aree per servizi

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

La quota di superficie relativa al verde, da dismettere e/o assoggettare ad uso pubblico, deve risultare integrata nelle aree di sosta e parcheggio con funzione di arredo urbano, al fine di concorrere alla qualità ambientale delle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti; il corredo arboreo e arbustivo deve essere opportunamente selezionato (con riferimento ai contenuti di cui all'Allegato A alle presenti NDA) tra le specie più idonee al sito, e posizionato in modo da consentirne con adeguati spazi il pieno sviluppo di crescita.

## **8** PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA [PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.1 e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.1.8.

### ■ Classi di pericolosità delle singole aree

- RT1, 5 e 6 ricadono in classe I salvo che per i tratti di classe IIIa3 relativi alle fasce delle rogge;
- RT2 e 3 ricadono per intero in classe IIa;
- RT4 ricade quasi per intero in classe I salvo che per una fascia ad est del lotto ricadente nelle classi IIId, IIIa1 e IIIa2;
- RT7 ricade per intero in classe IIc.

## **9** DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE [PARTE PRIMA – Sezione IV]

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti Norme, con particolare riferimento agli obblighi di compensazione del consumo di suolo di cui all'art. 59, comma 3.

### ■ Gestione del rischio di incidente industriale

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'articolo 56 delle presenti NDA.

### ■ Misure di rafforzamento dei valori ecotonali

Contestualmente all'attuazione delle aree (anche quando non espressamente indicato nelle prescrizioni di cui al successivo comma 11), a integrazione delle fasce ecotonali da individuarsi ai sensi del comma 4, articolo 59 delle presenti NDA, deve essere eseguita la piantumazione delle "fasce alberate di rafforzamento ecotonale" indicate in cartografia, secondo le specifiche di cui al comma 5, articolo 59 delle presenti Norme.


Tale intervento può anche configurarsi, previa verifica delle eventuali formazioni vegetali esistenti (che devono rispondere per consistenza e essenze a quanto definito all'Allegato A delle

presenti NDA), come una operazione di rafforzamento degli apparati vegetali già presenti in loco.

## 10 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

### ■ Inserimento urbano-architettonico degli interventi

La progettazione dei nuovi insediamenti deve perseguire il corretto inserimento paesaggistico; pertanto le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture devono risultare in armonia tra loro e con l'intorno edificato, pur nella varietà delle espressioni architettoniche. L'Amministrazione comunale, in sede abilitativa e fin dalla predisposizione dei SUE, ha facoltà di stabilire specifiche condizioni all'orientamento degli edifici, alle loro forme aggregative e, in genere, a quanto possa concorrere al raggiungimento dei suddetti obiettivi.

Si richiamano integralmente i contenuti dei manuali pubblicati dalla Regione Piemonte (approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010 

- "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la pianificazione locale";
- "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia".


## 11 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE


### ■ Area RT1a

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	35 %	H	7,50 m	IT1	0,15 mq/mq	IT2	0,25 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a SUE, la cui convenzione deve prevedere:

- dismissione dei terreni classificati dal Piano con la sigla VA1 ("verde di porta") interni all'ambito;
- realizzazione e dismissione della viabilità in progetto ricadente entro l'ambito, ivi compresi i viali alberati indicati dalla cartografia di PRGC; la carreggiata veicolare deve avere una sezione pari a metri 6,00;
- realizzazione e dismissione dell'area di parcheggio PK1, con una superficie minima di 250 mq;
- realizzazione e dismissione dell'area di parcheggio PK2 (per la porzione ricadente entro l'ambito), secondo le specifiche dello schema B dell'Allegato C  alle presenti NDA;



La progettazione plano-volumetrica dell'insediamento deve tenere conto degli indirizzi progettuali fissati dal PRGC per l'area VA1 (cfr. articolo 102  delle presenti NDA), con particolare riferimento alla valorizzazione delle direttrici di accesso (esistenti e in progetto) ai tessuti storici del nucleo di Vesignano (CM1). La piantumazione della "fascia alberata di rafforzamento ecotonale" prevista lungo il confine settentrionale dell'ambito deve essere effettuata mantenendo la fruibilità della viabilità rurale esistente.

### ■ Area RT1b

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	35 %	H	7,50 m	IT1	0,15 mq/mq	IT2	0,25 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a SUE, la cui convenzione deve prevedere:

- dismissione dei terreni classificati dal Piano con la sigla VA1 ("verde di porta"), interni all'ambito;
- realizzazione e dismissione della viabilità in progetto ricadente entro l'ambito, ivi compresi i viali alberati indicati dalla cartografia di PRGC; la carreggiata veicolare deve avere una sezione pari a metri 6,00;
- realizzazione e dismissione dell'area di parcheggio PK2 (per la porzione ricadente entro l'ambito), secondo le specifiche dello schema B dell'Allegato C  alle presenti NDA;
- realizzazione e dismissione dell'area a servizio SV1, per una superficie minima pari a 600 mq;
- La progettazione plano-volumetrica dell'insediamento deve tenere conto degli indirizzi progettuali fissati dal PRGC per l'area VA1 (cfr. articolo 102  delle presenti NDA), con particolare riferimento alla valorizzazione delle direttrici di accesso (esistenti e in progetto) ai tessuti storici del nucleo di Vesignano (CM1).

### ■ Area RT2

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	40 %	H	9,50 m	IT1	0,30 mq/mq	IT2	0,35 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a SUE, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione della viabilità localizzata lungo il confine occidentale dell'ambito , comprensiva del viale alberato e della pista ciclabile indicati dalla cartografia di PRGC, secondo le specifiche di cui alla sezione 1 dell'Allegato B alle presenti NDA;
- realizzazione e dismissione dell'area di parcheggio PK13, secondo le specifiche dello schema D dell'Allegato C alle presenti NDA;

Esclusivamente al fine di realizzare cantine e autorimesse private fuori terra, stante il divieto di realizzare locali interrati, è consentito incrementare l'IC per non più del 10% o, in alternativa, l'altezza massima per non più di m 2,50.

#### ■ Area RT3

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	35 %	H	7,50 m	IT1	0,20 mq/mq	IT2	0,25 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a SUE, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione della viabilità localizzata lungo il confine occidentale dell'ambito , comprensiva del viale alberato e della pista ciclabile indicati dalla cartografia di PRGC, secondo le specifiche di cui alla sezione 1 dell'Allegato B alle presenti NDA;
- realizzazione e dismissione dell'area a servizio SV9, per una superficie minima pari a 450 mq;
- realizzazione e dismissione dell'area di parcheggio PK14, secondo le specifiche dello schema C dell'Allegato C alle presenti NDA;
- realizzazione e dismissione dell'area di parcheggio PK15, con una superficie minima di 550 mq;

Esclusivamente al fine di realizzare cantine e autorimesse private fuori terra, stante il divieto di realizzare locali interrati, è consentito incrementare l'IC per non più del 10% o, in alternativa, l'altezza massima per non più di m 2,50.

#### ■ Area RT4a / RT4b

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	40 %	H	16,50 m	IT1	0,30 mq/mq	IT2	0,35 mq/mq
----	------	---	---------	-----	------------	-----	------------

L'area è attuabile con due SUE autonomi relativi rispettivamente ai sub-ambiti RT4a e RT4b.

L'approvazione dei SUE è subordinata alla previa acquisizione al patrimonio comunale del sedime necessario alla realizzazione dell'intero tracciato stradale in progetto (compresi il viale alberato, le scarpate e le fasce di rafforzamento ecotonale individuati in cartografia, per una larghezza complessiva di m 18) che collega Via Trieste alla rotatoria di Piazza Massoglia. Tale obbligo è posto solidalmente a carico dei soggetti attuatori dell'area RT4(a e b), che possono reperire direttamente i sedimi e cederli al Comune o rimborsare al medesimo le spese sostenute per la loro acquisizione.

La convenzione relativa al sub-ambito RT4a deve prevedere la realizzazione e la dismissione del marciapiede con filare alberato lungo Via Trieste e del parcheggio PK28, di superficie minima pari a mq 1.500; da tale parcheggio è consentito l'accesso carraio privato all'area residenziale, purché venga garantita una capienza di almeno 50 posti auto.

La convenzione relativa al sub-ambito RT4b deve prevedere la realizzazione e la dismissione del parcheggio PK38, di superficie minima pari a mq 1.560, corredato di filare alberato su Via Trieste; da tale parcheggio è consentito l'accesso carraio privato all'area residenziale, purché venga garantita una capienza di almeno 50 posti auto.

Per entrambi i sub-ambiti non sono richieste ulteriori dismissioni né monetizzazioni di aree per standard.

#### ■ Area RT5

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	30 %	H	7,50 m	IT1	0,10 mq/mq	IT2	0,20 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a SUE, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione della viabilità indicata sulla cartografia di Piano, comprensiva del viale alberato e della pista ciclabile, per il tratto interno all'ambito di PEC e per quello ad esso esterno fino alla confluenza in corso Vittorio Veneto, secondo le specifiche di cui alla sezione 10 dell'Allegato B alle presenti NDA;
- realizzazione e dismissione del parcheggio PK90, secondo le specifiche di cui allo schema E dell'Allegato C alle presenti NDA;
- conservazione, ed eventuale rafforzamento, della fascia di vegetazione presente lungo il confine nord-ovest dell'ambito.

- monetizzazione dell'eventuale fabbisogno aggiuntivo di aree per servizi, fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

#### ■ Area RT6a / RT6b / RT6c

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	35 %	H	7,50 m	IT1	0,15 mq/mq	IT2	0,25 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

Gli interventi attuativi degli ambiti individuati cartograficamente sono soggetti a SUE, le cui convenzioni devono prevedere, per quanto di rispettiva competenza:

- realizzazione e dismissione della viabilità indicata dalla cartografia di PRGC, ivi compresi i viali alberati, secondo le specifiche di cui agli schemi 18 e 18b dell'Allegato B alle presenti NDA; eventuali soluzioni alternative a quella riportata dal Piano devono in ogni caso garantire la ricucitura dei tracciati di via Verdi, via Alfredo D'Andrade e via Argentera e la realizzazione della rotatoria centrale, unitamente alla valorizzazione (a esclusivo utilizzo ciclo-pedonale) del tracciato rurale che collega via Argentera e via Salvo d'Acquisto (cfr. punto successivo);
- realizzazione e dismissione dell'area a servizi SV57, così ripartita:
  - SV57a: mq 2.010, a carico dell'ambito RT6a;
  - SV57b: mq 590, a carico dell'ambito RT6b;
  - SV57c: mq 190, a carico dell'ambito RT6c.

Anche a fronte della proposta di soluzioni planimetriche differenti da quella riportata dalla cartografia di Piano, il progetto deve comunque garantire la valorizzazione (a esclusivo utilizzo ciclo-pedonale) del tracciato rurale che collega via Argentera e via Salvo d'Acquisto, raccordandolo con la viabilità in progetto;

- realizzazione e dismissione delle seguenti aree a parcheggio:
  - PK107, per una superficie minima pari a mq 550 (a carico dell'ambito RT6b);
  - PK108, per una superficie minima pari a mq 800 (a carico dell'ambito RT6c)
  - PK109, per una superficie minima pari a mq 700 (a carico dell'ambito RT6c); la progettazione esecutiva dell'area deve garantire l'accesso alle unità abitative presenti sull'area RR14d, integrando al disegno della planimetria il sedime di vicolo Carlino;
- monetizzazione dell'eventuale fabbisogno aggiuntivo di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

La progettazione esecutiva dell'area RT6b, per quanto consentito dal grado di concomitanza delle relative fasi attuative, e con prioritario riferimento alla continuità dei tracciati ciclo-pedonali e delle aree verdi, deve essere coordinata con quanto previsto sull'area RU4 (cfr. articolo 100 delle presenti NDA).

#### ■ Area RT7

Indici urbanistici ed edilizi:

IC	25 %	H	7,50 m	IT1	0,08 mq/mq	IT2	0,12 mq/mq
----	------	---	--------	-----	------------	-----	------------

L'intervento è soggetto a SUE, la cui convenzione deve prevedere:

- fascia di arretramento dal ciglio stradale per una profondità di metri 5, area che deve essere mantenuta inerbita e entro la quale deve essere realizzato il filare alberato indicato sulla cartografia di Piano;
- piantumazione della fascia alberata di rafforzamento ecotonale, secondo le specifiche di cui al comma 5, articolo 59 delle presenti Norme, con una profondità minima pari a metri 10,00;
- realizzazione di un unico accesso carraio all'area dalla via Mastri;
- tipologia insediativa esclusivamente mono-bifamiliare;
- intera monetizzazione degli standard urbanistici nella misura di 50 mq per abitante insediabile.




art. 91

## INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO | RA

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Gruppi di edifici per lo più di recente costruzione, debolmente infrastrutturati, sviluppatosi a margine delle Frazioni Vesignano e Mastri, della Borgata Clare e lungo la strada per Bosconero, in discontinuità paesaggistica rispetto ai tessuti rurali di antica formazione e all'adiacente territorio agricolo.

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle quote edilizie realizzate e realizzande, con adeguamento funzionale degli edifici meno recenti e reinserimento paesaggistico complessivo degli insediamenti, anche con ricorso a specifica regolamentazione mediante i PQP di cui all'articolo 15  delle presenti NDA.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE art.4 ]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	●
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 67  delle presenti NDA.

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [  art.5 ]

	INC	PCC	SUE
IT1	esistente (1)	-	-
IT2		-	-
IF	esistente (1)	-	-
IC	maggiore tra esistente e 40%	-	-
H	maggiore tra esistente e 7,50 m	-	-



**Note:**

- (1) Fatti salvi gli incrementi ammessi per ristrutturazione, ampliamento e integrazione pertinenziale.


**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [  art.6 ]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	●	-	-
MS manutenzione straordinaria	●	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE ristrutturazione edilizia	● (1)	-	-
AF ampliamento funzionale	● (2)	-	-
IP integrazione pertinenziale	● (3)	-	-
SE sostituzione edilizia	● (4)	-	-
NC nuova costruzione	-	-	-
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	-

**Note:**

- (1) L'intervento deve essere sempre orientato al reinserimento paesaggistico degli insediamenti, anche attuando le indicazioni progettuali dei PQP di cui all'articolo 15 .
- (2) Ammessa solo per edifici uni-bifamiliari fino al 30% della SL esistente per ogni unità abitativa o terziaria, con una quantità comunque concessa di 30 mq, anche a seguito di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia. Ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati e terrazzi sono ammessi nel rispetto di IC e, in deroga al medesimo, per una SC non superiore al 20% della SL dell'edificio principale.
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni del Titolo V , è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:  
 – fabbricati interrati, unicamente ove consentiti dalle prescrizione idraulico-geologiche;  
 – tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di IC = 30%;  
 – tettoie e bassi fabbricati in deroga a IC fino a mq 30 di SC per ogni unità abitativa;  
 – serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (4) Gli interventi di ricostruzione o sostituzione edilizia non possono comportare entità volumetriche superiori a quelle preesistenti, fatte salve le possibilità di incremento ammesse per gli interventi di adeguamento igienico funzionale e di integrazione pertinenziale. Inoltre tali interventi devono comunque sempre determinare la realizzazione di un prodotto edilizio che concorra alla riqualificazione formale ed ambientale del contesto di riferimento.

**6 STANDARD URBANISTICI**■ **INC**

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 , può essere monetizzata, per superfici inferiori a 30 mq e, comunque, ove non ne risulti possibile il reperimento in posizione adeguatamente accessibile dalla strada.

**7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ **Viabilità**

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade e le vie pubbliche interne agli agglomerati, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

#### ■ Completamenti e adeguamenti infrastrutturali

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

### **8** PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA [📄] PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III [📄] delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.1 [📄] e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.1.8 [📄].

#### ■ Classi di pericolosità delle singole aree

- RA1 ricade per intero in classe I;
- RA2, 5 e 9 ricadono per intero in classe IIc;
- RA3, 6, 7 e 10 ricadono in classe IIc salvo che per i tratti di classe IIIb3 e IIIa3 relativi alle fasce delle rogge;
- RA4 e 8 ricadono in classe IIc salvo che per i tratti di classe IIIa3 relativi alle fasce delle rogge.

### **9** DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE [📄] PARTE PRIMA – Sezione IV]

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV [📄] delle presenti NDA.

#### ■ Gestione del rischio di incidente industriale

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

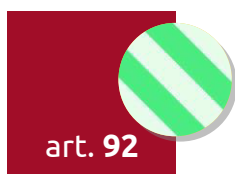
- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'articolo 56 [📄] delle presenti NDA.

### **10** PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

#### ■ Area RA5

Subordinatamente all'adempimento degli impegni assunti con atto unilaterale del 14/10/2008, è ammesso il rilascio del Permesso di Costruire per l'edificazione dell'edificio unifamiliare di mq 119,40 di SL già previsto sull'unico lotto libero residuo.



art. 92

## ATTIVITÀ AGRICOLE IN AMBITO URBANO | AU

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Complessi aziendali agricoli, per lo più di modeste dimensioni, localizzati in ambiti territoriali ritenuti impropri per la eccessiva contiguità agli insediamenti urbani.

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Mantenimento delle strutture esistenti, con limitati incrementi ammissibili solo in caso di documentate esigenze funzionali o di adeguamento a specifiche leggi di settore delle attività insediate.

Incentivo alla riconversione delle aree e recupero dei siti e delle volumetrie dismesse a destinazioni compatibili con il contesto, finalizzate in via prioritaria alla riqualificazione paesaggistica e funzionale del tessuto residenziale circostante.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [ art.4 ]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	● (3)
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	● (3)
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	● (2)
a2	attività agricola non imprenditoriale	● (2)
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

#### Note:

- (1) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 67 [ art.4 ] delle presenti NDA.
- (2) Esclusivamente con riferimento al mantenimento dell'attività esistente.
- (3) Esclusivamente in riferimento alle possibilità di riconversione dell'area AU4, così come precisate al successivo comma 11.



**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

	INC	PCC	SUE
IT1	esistente (1)		(4)
IT2	esistente (1)		(4)
IF	esistente (1) (2)		(4)
IC	esistente (1) (2)		(4)
H	esistente (1) (3)		(4)

**Note:**

- (1) Esclusivamente con riferimento al mantenimento dell'attività esistente.
- (2) È concesso un ampliamento pari al 10% della SC e SL esistente esclusivamente per ampliamento delle strutture aziendali finalizzato al miglioramento delle condizioni igieniche e alla riduzione delle pressioni a carico del contesto urbano.
- (3) Le strutture di cui al punto (2) non possono avere una altezza superiore a metri 5,00.
- (4) Indici, parametri e indirizzi progettuali per il recupero urbanistico delle aree sono precisati al successivo comma 7; tutte le nuove strutture realizzate in applicazione del presente PRG per l'ampliamento delle attività agricolo-produttive non possono ad alcun titolo essere computate nelle consistenze edilizie esistenti, ai fini della riconversione residenziale o del trasferimento di capacità edificatoria.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	● (1)	-	-
MS manutenzione straordinaria	● (1)	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	● (1)	-	-
RE ristrutturazione edilizia	● (1)		● (2)
AF ampliamento funzionale	● (1)		● (2)
IP integrazione pertinenziale	● (1)		● (2)
SE sostituzione edilizia	-		● (2)
NC nuova costruzione	-		● (2)
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	-

**Note:**

- (1) Esclusivamente con riferimento al mantenimento delle attività agricole in atto, o a interventi successivi alla rigenerazione dell'area.
- (2) Finalizzati alla rigenerazione dell'area sulla base di progetto unitario.

**6 STANDARD URBANISTICI****■ INC**

Per il mantenimento delle attività esistenti non sono dovute dismissioni e/o monetizzazioni di aree per servizi pubblici. Per interventi successivi alla rigenerazione dell'area, la dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [art.12] delle presenti NDA, può essere monetizzata, per superfici inferiori a 30 mq e, comunque, ove non ne risulti possibile il reperimento in posizione adeguatamente accessibile dalla strada.

**■ PCC e SUE**

Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [art.12]; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977 [art.21], la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Ulteriori o diverse disposizioni particolari sono riportate al comma 7 del presente articolo con riferimento alle singole aree.

## 7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

### ■ Mantenimento delle attività in atto

Salva l'ipotesi di subentro nella conduzione dell'attività imprenditoriale in atto, non è consentita l'apertura di nuove aziende agricole. La prosecuzione delle attività in atto è comunque subordinata al rispetto di quanto specificato al successivo comma 8

### ■ Modalità di riconversione: aree AU1 / AU2 / AU3 / AU5

Alla cessazione delle attività esistenti è prevista la riconversione delle aree per l'insediamento di funzioni urbane compatibili e complementari con il contesto di riferimento. Tali operazioni, da attuarsi con PEC o PCC estesi all'intera area, sono sottoposte al rispetto delle seguenti norme:

- devono essere demoliti di tutti i fabbricati e le strutture che, per tipologia, dimensioni e collocazione, siano ritenuti dal Comune incompatibili con le finalità di riqualificazione urbana;
  - devono essere recuperati mediante interventi di ristrutturazione conservativa gli eventuali edifici che presentino caratteri formali espressivi dell'architettura rurale tradizionale;
  - possono essere indifferentemente demoliti o conservati gli edifici privi di interesse documentario che siano suscettibili di riqualificazione;
  - la densità fondiaria dell'area rigenerata non può superare  $IF = 0,4 \text{ mq/mq}$ ; eventuali quote che eccedano tale limite possono essere ricollocate su altre aree residenziali secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3 delle NDA; viceversa, le aree AU sono idonee a ricevere SL trasferita ai sensi della medesima norma, fino alla concorrenza massima di  $IF = 0,4 \text{ mq/mq}$ ;
  - concorrono alla determinazione della capacità edificatoria, secondo le modalità di cui al punto successivo, solo ed esclusivamente le strutture edilizie legittimamente esistenti; ogni altro manufatto edilizio deve essere demolito nell'ambito dell'intervento di riconversione;
  - la capacità edificatoria delle singole aree è così determinata:
    - a) la SL degli edifici destinati ad abitazione, ufficio, laboratorio per la trasformazione dei prodotti agricoli o attività similari, che comportino stabile permanenza umana, può essere ricostruita al 100%, con le destinazioni ammesse al comma 3;
    - b) la SL delle stalle, dei depositi e di tutti i fabbricati aziendali chiusi per almeno metà della superficie laterale, può essere ricostruita al 70%, con le destinazioni ammesse al comma 3;
    - c) la SC delle tettoie aperte e dei fabbricati chiusi su meno della metà della superficie laterale, può essere ricostruita come SL, nella misura del 20%, con le destinazioni di cui al comma 3;
    - d) i fabbricati di cui alle lettere b) e c), che abbiano le caratteristiche dei "rustici" di cui alla LR 16/2018, possono essere recuperati per intero all'uso residenziale ai sensi della legge medesima;
  - la superficie coperta ammissibile è pari alla maggiore tra l'esistente e il 30%;
  - l'altezza massima è fissata in 7,50 metri, derogabile per nuovi corpi di fabbrica che proseguano gli allineamenti di falda di edifici più alti;
- Si richiamano le ulteriori prescrizioni specifiche dettate al successivo comma 11.

### ■ Modalità di riconversione: area AU4

Alla cessazione dell'attività esistente l'area assume destinazioni d'uso e parametri edilizi delle aree PR; tale riconversione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- devono essere demolite tutte le volumetrie non legittimamente esistenti (che non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria trasferibile di cui al punto successivo) e, eventualmente, quelle ritenute dal Comune incompatibili con le finalità di riqualificazione urbana;
- la capacità edificatoria, non attuabile in loco, ma trasferibile secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3 delle NDA, è così determinata:
  - a) la SL degli edifici destinati ad abitazione, ufficio, laboratorio per la trasformazione dei prodotti agricoli o attività similari, che comportino stabile permanenza umana, può essere computata per una quota pari al 100%;
  - b) la SL delle stalle, dei depositi e di tutti i fabbricati aziendali chiusi per almeno metà della superficie laterale, può essere computata per una quota pari al 70%;
  - c) la SC delle tettoie aperte e dei fabbricati chiusi su meno della metà della superficie laterale, può essere computata per una quota pari al 20%.

## 8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA [ PARTE PRIMA – Sezione III ]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.1 e rispet-

to alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato **G.1.8** [🔗](#).

#### ■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

- AU1 ricade per intero in classe IIa;
- AU2 ricade in classe I salvo che per il tratto di classe IIIb3 relativo alla fascia della roggia;
- AU3 e 4 ricadono per intero in classe I;
- AU5 ricade in classe I salvo che per il tratto di classe IIIa3 relativo alla fascia della roggia;

## **9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** [ [🔗](#) PARTE PRIMA – Sezione IV ]

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV** [🔗](#) delle presenti Norme.

#### ■ **Gestione del rischio di incidente industriale**

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'**articolo 56** [🔗](#) delle presenti NDA.

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

Al fine di tutelare il decoro degli ambiti urbani, il Comune può subordinare l'abilitazione di ampliamenti e tettoie all'attuazione di interventi di mitigazione degli impatti visivi, soprattutto di quelli percepibili dalla viabilità pubblica principale e relativi a strutture edilizie o impiantistiche deturpanti e a depositi di materiale all'aperto. In particolare, ove possibile, devono essere realizzate barriere verdi con funzione di filtro visuale, secondo i disposti di cui all'**articolo 61** [🔗](#).

#### ■ **Mitigazione degli allevamenti zootecnici in attività**

Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento funzionale ammessi dalle presenti NDA sulle aziende zootecniche esistenti sono subordinati alla contestuale adozione di tutti gli accorgimenti tecnici necessari alla riduzione degli impatti conseguenti alla presenza di stalle e concimaie; sono in particolare da prevedersi: l'impermeabilizzazione delle concimaie, le vasche di contenimento del colaticcio, la realizzazione di coperture (non computabili nella SC) per impedire la diluizione con le acque meteoriche, l'utilizzo di additivi biologico-enzimatici per la deodorizzazione dei reflui, l'impiego di prodotti moschicidi, etc..

#### ■ **Interventi di rafforzamento dei valori ecotonali.**

Contestualmente alla riconversione delle aree (anche quando non espressamente indicato nelle prescrizioni di cui al successivo comma 11), devono essere realizzate le fasce ecotonali previste ai sensi del **comma 4, articolo 59** [🔗](#) delle NDA di PRG, lungo i confini con le aree agricole.

Il Comune può inoltre richiedere la piantumazione di "fasce alberate di rafforzamento ecotonale", da realizzarsi secondo le specifiche precisate al **comma 5, articolo 59** [🔗](#) delle NDA.

#### ■ **Verifica delle condizioni ambientali delle aree e delle eventuali esigenze di bonifica**


Le possibilità di riedificazione in loco o di ricollocazione delle volumetrie rimosse concesse dal PRG sono inderogabilmente subordinate alla verifica della presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali e – ove necessario – all'attuazione degli eventuali interventi di bonifica dei siti. Si richiamano in merito i disposti dell'**articolo 6 della LR 42/2000** [🔗](#) e all'**articolo 242 del DLGS 152/2006** [🔗](#). Gli eventuali costi di bonifica del suolo e delle strutture edilizie esistenti sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione relativi alle trasformazioni edilizie sulle aree o all'utilizzo della capacità edificatoria trasferibile, e sono condizione indispensabile al rilascio dei titoli edilizi necessari alla riconversione dell'area

#### ■ **Limitazioni all'attività colturale.**

Qualsiasi attività colturale deve in ogni caso essere esercitata nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia e con le cautele necessarie per evitare il determinarsi di situazioni nocive sotto il profilo igienico – sanitario.

## 10 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

■ **Tutela dei valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice ambientale.**

L'Elaborato **C.6.3** "Schedatura degli edifici di pregio storico-architettonico e degli elementi di riferimento tipologico per gli interventi di ristrutturazione" , cataloga le peculiarità tipologico formali del patrimonio edilizio di antica formazione, evidenziandone i valori meritevoli di conservazione e riproposizione.

In occasione di qualsiasi intervento edilizio su fabbricati esistenti di antica formazione (anche se non censiti dall'elaborato citato) i progetti devono rilevare la presenza degli elementi di pregio riconducibili alle categorie oggetto di catalogazione, ivi compresi quelli eventualmente esistenti all'interno dei cortili; parimenti devono essere documentati gli orizzontamenti, le volte, i corpi scala, le strutture di copertura e altri manufatti riconoscibili come elementi di specifica caratterizzazione storico-architettonica degli edifici. Il progetto dell'intervento, fatti salvi i casi di instabilità statica (certificata da professionista abilitato) o particolari esigenze non altrimenti risolvibili deve tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio.

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


■ **Ricollocazione delle consistenze edilizie derivanti dagli interventi di demolizione**

Le consistenze edilizie derivanti dagli interventi di demolizione devono essere ricollocate preferibilmente in aderenza ai corpi di fabbrica esistenti e/o per i quali l'intervento di riconversione prevede interventi di ristrutturazione, secondo modelli planimetrici riconducibili alle maniche che caratterizzano l'abitato storico, e nel rispetto di eventuali strutture insediative "a corte" ancora rilevabili.

## 11 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ **Area AU1**


La riconversione a destinazione residenziale dell'area è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- piantumazione di una "fascia alberata di rafforzamento ecotonale", da realizzarsi secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 59  delle NDA, lungo i confini nord e ovest dell'area;
- realizzazione del viale alberato e della pista ciclabile previsti dal Piano (in continuità con quanto previsto sulla limitrofa area RC7), secondo le seguenti specifiche dimensionali: pista ciclabile con sezione di metri 2,50 – aiuola alberata con sezione di metri 1,50; tali elementi possono essere realizzati sul sedime pubblico fronti stante l'area ma, nel caso la profondità di tale fascia non risulti sufficiente, devono essere completati internamente all'ambito di intervento (in questo caso le superfici impegnate possono essere oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti).

■ **Area AU2**


La riconversione a destinazione residenziale dell'area è subordinata alla dismissione del sedime necessario all'allargamento della sede stradale di via Santa Caterina da Siena, lungo il confine meridionale dell'ambito.

■ **Area AU3**

La riconversione a destinazione residenziale dell'area è subordinata alla piantumazione di una "fascia alberata di mitigazione" lungo il confine ovest dell'area, da realizzarsi secondo le specifiche precisate dall'articolo 61  delle NDA.

■ **Area AU5**

La riconversione a destinazione residenziale dell'area è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- piantumazione di una "fascia alberata di rafforzamento ecotonale", da realizzarsi secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 59  delle NDA, lungo i confini sud e est dell'area;
- l'edificazione delle nuove volumetrie deve essere concentrata nella parte occidentale dell'ambito, in aderenza agli edifici di matrice rurale esistenti (preferibilmente secondo un im-

piano planimetrico parallelo a via Bonaudi), con l'esclusione tassativa di modelli insediativi frammentati su lottizzazione minuta.

## **TITOLO II**

---

# AREE SPECIALIZZATE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE





art. 93

## AREE TERZIARIE E ARTIGIANALI | TR

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Aree a prevalente destinazione terziario-commerciale, artigianale di servizio e di produzione a basso impatto ambientale, con sporadica presenza di edifici residenziali privi di legame funzionale con le attività economiche.

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle attività già esistenti, con possibilità di ampliamento e opportunità insediativa per nuove attività compatibili.

Riquilibratura dei fronti edilizi e degli spazi prospicienti l'asse di penetrazione urbana di Corso Arduino – Corso Torino.

Definizione delle modalità di riconversione delle aree costituenti evidenti episodi di interclusione rispetto alla omogeneità dei tessuti insediativi circostanti, precisando modalità e parametri urbanistici di riferimento.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [ art.4 ]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	●
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	● (2)
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (3)
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

#### Note:

- (1) Esclusivamente per l'eventuale riconversione funzionale dell'area TR2 e per quanto concerne funzioni residenziali di custodia e edifici residenziali già esistenti alla data di approvazione del Piano;
- (2) Esclusivamente per quanto concerne le attività già esistenti;



(3) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 67  delle presenti NDA.

#### **4** INDICI URBANISTICI ED EDILIZI art.5 ]

	INC	PCC	SUE
IT		0,5 mq/mq <sup>(1) (2)</sup>	
IF	-	1,0 mq/mq <sup>(1) (2)</sup>	
IC		60% <sup>(1) (2) (3)</sup>	
H		11,00 m <sup>(2) (4)</sup>	



**Note:**

- (1) Per interventi di demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia sono confermate le superfici coperte e lorde esistenti, anche se eccedenti gli indici.
- (2) Fatte salve diverse prescrizioni particolari per singole aree di cui al comma 11 del presente articolo.
- (3) Per gli edifici a destinazione terziaria e commerciale la verifica di IC è effettuata con riferimento alla somma della superficie fondiaria e delle dotazioni urbanistiche realizzate dall'attuatore senza scomputarle dagli oneri di urbanizzazione.
- (4) Misurati dalla linea di spiccatto al punto più alto del fabbricato.

#### **5** INTERVENTI EDILIZI AMMESSI art.6 ]


	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	● <sup>(1)</sup>	-	-
MS manutenzione straordinaria	●	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE ristrutturazione edilizia	●	-	-
AF ampliamento funzionale	● <sup>(2)</sup>	-	-
IP integrazione pertinenziale	● <sup>(3)</sup>	-	-
SE sostituzione edilizia	● <sup>(4)</sup>	● <sup>(4)</sup>	● <sup>(4)</sup>
NC nuova costruzione	● <sup>(5)</sup>	● <sup>(5)</sup>	● <sup>(5)</sup>
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	●

**Note:**

- (1) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti della Circolare Ministeriale LLPP 16/11/1977, n.1918 , ferma restando la facoltà dell'Amministrazione comunale di imporre la rimozione o l'adeguamento delle opere che risultassero in contrasto con i parametri di PRG o con i criteri di qualità ambientale del REC.
- (2) È consentito l'ampliamento una tantum pari al 20% della SL e SC esistenti, in deroga a IT, IF e IC; sono comunque ammessi ampliamenti di 50 mq di SL e di SC per ogni azienda, anche se eccedenti il 20%.
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V  delle presenti NDA, è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie al servizio di attività produttive nel rispetto di Rc=70%, tendoni retrattili, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (4) Per interventi di demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia sono confermate le superfici coperte e lorde esistenti, anche se eccedenti gli indici.
- (5) Attuabile con INC per l'espansione di aziende esistenti, salvo il ricorso a PCC per i casi previsti dalle prescrizioni specifiche o qualora debbano essere adeguate le opere di urbanizzazione. Il PCC o il SUE sono comunque obbligatori in caso di lottizzazione.

#### **6** STANDARD URBANISTICI

■ INC

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 , può essere monetizzata, per superfici inferiori a 30 mq e, comunque, ove non ne risulti possibile il reperimento in posizione adeguatamente accessibile dalla strada.

### ■ PCC e SUE

Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [\[2\]](#); la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977 [\[3\]](#), la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

## **7** PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

### ■ Pertinenze residenziali.

La realizzazione di nuove unità abitative di custodia o l'ampliamento di quelle esistenti è ammessa, subordinatamente alla sottoscrizione di atto notarile di vincolo di pertinenzialità con l'attività economica, fino alla concorrenza massima di 150 mq di SL, per ogni attività, nel rispetto degli indici e parametri del comma 5. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse all'azienda alla data di adozione del presente PRG.

### ■ Residenze non pertinenti.

Sugli edifici residenziali esistenti che non abbiano alcun legame funzionale con le attività economiche è ammesso mediante INC l'ampliamento funzionale del 30% della SL e della SC esistenti, con una quantità comunque ammessa di mq 50 di SL e di SC per ogni unità abitativa. È inoltre consentita la realizzazione di fabbricati interrati (ove consentiti dalle prescrizioni idraulico-geologiche), tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di IC = 40% verificato sul lotto di pertinenza con una quantità di mq 30 comunque realizzabile anche in deroga a IC, oltre a serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.

### ■ Verifica delle condizioni ambientali delle aree e delle eventuali esigenze di bonifica

Gli interventi di rigenerazione (le cui linee attuative sono definite al successivo comma 11) sono sempre subordinati alla verifica di eventuali esigenze di bonifica del terreno e delle strutture edilizie; tali interventi, quando necessari, sono da predisporre a cura del proponente, e la certificazione dell'avvenuta bonifica è condizione indispensabile al rilascio dei titoli edilizi necessari alla riconversione dell'area.

### ■ Requisiti qualitativi delle aree per servizi

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

La quota di superficie relativa al verde, da dismettere e/o assoggettare ad uso pubblico, deve risultare integrata nelle aree di sosta e parcheggio con funzione di arredo urbano, al fine di concorrere alla qualità ambientale delle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti; il corredo arboreo e arbustivo deve essere opportunamente selezionato (con riferimento ai contenuti di cui all'Allegato A [\[4\]](#) alle presenti NDA) tra le specie più idonee al sito, e posizionato in modo da consentirne con adeguati spazi il pieno sviluppo di crescita.

## **8** PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLÓGICA [\[5\]](#) PARTE PRIMA – Sezione III]



Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III [\[6\]](#) delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.1 [\[7\]](#) e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.1.8 [\[8\]](#).

### ■ Classi di pericolosità delle singole aree

- TR1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 16, 17, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30, ricadono per intero in classe I;
- TR3, 10 e 21 ricadono in classe I, salvo che per i tratti di classe IIIa3 relativi alle fasce delle rogge;
- TR9 ricade in classe IIa per la fascia ad ovest, una parte centrale in classe IIc e la fascia ad est in

- classe IIIa3 e IIIb3 in fregio alla roggia;
- TR11, 15, 18 e 19 ricadono in classe I, salvo che per i tratti di classe IIIb3 relativi alle fasce delle rogge;
  - TR31 ricade in classe IIc, salvo che per il tratto di classe IIIa3 relativo alla fascia della roggia;
  - TR 32 e 33 ricadono per intero in classe IIc.

## **9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** [ PARTE PRIMA – Sezione IV ]

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV  delle presenti NDA e le “Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate” adottate con DGR n.30-11858 del 28/7/2009 .

### **Gestione del rischio di incidente industriale**

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come “pericolose” ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.



Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'articolo 56  delle presenti NDA.

### **Verde di mitigazione e integrazione paesaggistico-ambientale**



Il PRGC persegue su tutto il territorio comunale la compatibilità paesaggistica degli insediamenti e la eventuale riambientazione di quelli esistenti.


Pertanto tutti gli interventi edilizi eseguiti nelle aree PR devono concorrere alla mitigazione degli impatti visivi, soprattutto di quelli percepibili dalla viabilità pubblica principale.

In sede di valutazione degli interventi edilizi proposti l'Amministrazione comunale può richiedere, nei casi ritenuti di possibile criticità ambientale, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale. Tali barriere possono essere realizzate sia mediante filari di alberi di essenza e dimensioni adeguate alla funzione di mascheramento da ottenere verso il percorso viario, sia mediante rilevati lineari di terra completati da siepi e cespugli. È altresì ammessa la realizzazione di strutture artificiali di varia tipologia destinate all'impianto di apparati vegetali rampicanti, sempre con funzione di mascheramento. In sede di progetto definitivo delle volumetrie edilizie deve essere valutata l'opportunità di prevedere soluzioni quali tetti e pareti verdi, al fine di migliorare l'integrazione paesaggistica dei complessi produttivi e favorire al contempo importanti funzioni ambientali e bioclimatiche.


Tutti gli interventi di piantumazione devono essere effettuati nel rispetto di quanto definito agli articoli 60  e 61  delle presenti NDA, e delle eventuali ulteriori prescrizioni di dettaglio per le singole aree di cui ai punti successivi.

### **Interventi di rafforzamento dei valori ecotonali**

Contestualmente a interventi di nuova edificazione (anche quando non espressamente richiamato dalle prescrizioni del successivo comma 11), a integrazione della fascia ecotonale prevista ai sensi del comma 4, articolo 59  delle NDA di PRG da realizzarsi lungo i confini degli ambiti direttamente confrontati con spazi agricoli, deve essere eseguita la piantumazione delle “fasce alberate di rafforzamento ecotonale” indicate in cartografia, secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 59  delle NDA.

Tali interventi possono anche configurarsi, previa verifica delle eventuali formazioni vegetali esistenti (che devono rispondere per consistenza e essenze a quanto definito all'Allegato A  delle presenti NDA), come operazioni di rafforzamento degli apparati vegetali già presenti in loco.

## **10 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA**

Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, i contenuti dei manuali pubblicati dalla Regione Piemonte (approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010 

- “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la pianificazione locale”;
- “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia”.

**11 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE**

Si dettano di seguito le condizioni attuative di alcune aree suscettibili di trasformazioni e completamenti edilizi. Gli obblighi definiti nelle prescrizioni seguenti e relativi a

- realizzazione e/o dismissione di tracciati infrastrutturali viari (ivi compresi marciapiedi e piste ciclabili);
- realizzazione e/o dismissione di spazi a servizio (parcheggi e/o aree verdi);
- piantumazione di siepi, viali alberati e fasce alberate di mitigazione o di rafforzamento ecotonale;

non operano nei confronti di interventi di ristrutturazione, di ampliamento funzionale, di integrazione pertinenziale.

**■ Area TR2**

In alternativa agli usi e agli interventi previsti in generale per le aree TR, è ammessa la riconversione alla destinazione residenziale, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

IT	0,25 mq/mq	IC	35 %	H	7,50 m
----	------------	----	------	---	--------

L'intervento di riconversione, vincolato al rispetto delle norme di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV / TITOLO I delle presenti NDA, è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- dismissione del sedime necessario alla realizzazione della viabilità prevista dalla cartografia di PRGC;
- realizzazione e dismissione del marciapiedi lungo Corso Indipendenza, uniformandolo per sezioni e materiali al tracciato esistente a sud dell'ambito di intervento;
- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) di un'area di parcheggio lungo via Cerrano, in continuità con quanto previsto sulla limitrofa area RC3, secondo le specifiche dello schema C dell'Allegato C alle presenti NDA;
- monetizzazione dell'eventuale ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

Nel caso in cui il progetto di riconversione preveda la demolizione delle volumetrie frontistanti C.so Indipendenza, le nuove strutture edilizie devono rispettare una distanza di almeno 5 metri dal sedime dell'infrastruttura stradale.

**■ Area TR6**

La cartografia di PRG definisce a titolo indicativo lo schema dell'impianto urbanistico previsto per la rigenerazione dell'area, attualmente occupata dagli immobili dell'ex Cotonificio Vallesusa.

L'attuazione dell'intervento è subordinata a SUE o PCC estesi all'intero ambito perimetrato.

L'articolazione attuativa in autonomi PCC è ammissibile solo a condizione che il primo permesso contempli la realizzazione e la cessione di tutte le opere di urbanizzazione relative all'intero ambito. In sede convenzionale è possibile condividere con il Comune eventuali modifiche all'impianto prefigurato dal PRG, nel rispetto delle condizioni di qualità urbana di seguito prescritte:

- il tracciato di Via Colombo deve essere ampliato alla sezione minima di m 9,50 (comprensiva dei marciapiedi) e innestato nella rotatoria di Corso Indipendenza, che deve essere adeguata a tale ulteriore diramazione; su un lato di Via Colombo è prevista la realizzazione di un filare alberato su aiuole anche discontinue distanziate tra loro ad interasse di circa m 10,00;
- da Via Colombo deve essere derivata una viabilità pubblica di collegamento con l'area TR7, di caratteristiche analoghe a quelle prescritte per Via Colombo; la convenzione può prevedere che l'attuatore dell'ambito TR6 realizzi anche l'ulteriore tratto interno all'ambito TR7, fino all'intersezione con la strada di separazione tra gli ambiti TR6 e TR7, fatta salva la disponibilità del sedime, che deve essere garantita dal Comune;
- la viabilità veicolare di separazione con l'ambito TR7 deve essere affiancata da un percorso ciclopedonale con verde di arredo;
- l'area SV24 deve essere sistemata a prato e, lungo il confine con il parcheggio PK40, deve essere realizzata una cortina di siepi e/o una duna in piena terra per il mascheramento visivo delle auto in sosta;
- tutti gli spazi di parcheggio interni all'ambito di intervento (PK40, PK42-parte) devono essere realizzati nel pieno rispetto di quanto specificato all'articolo 120 delle presenti NDA, con riguardo al mantenimento della permeabilità dei suoli e all'impianto di essenze vegetali di arredo; in particolare, ferma restando la possibilità di pavimentare con manti impermeabili le corsie

e gli spazi di manovra, deve essere prevista la pavimentazione drenante degli stalli, per la parte sottostante ai veicoli in sosta.

- ulteriori previsioni di viabilità interna ed eventuali ridistribuzioni delle aree per servizi possono essere definite in sede di PEC, avuto riguardo alle esigenze funzionali dell'insediamento in progetto.

#### ■ Area TR7b


La progettazione degli interventi di ristrutturazione dell'ambito deve tenere conto di quanto previsto per l'ambito TR6 e di quanto già realizzato o eventualmente da completare nel corso degli interventi di recupero effettuati sulle aree TR7a e TR7b, con particolare riferimento alle connessioni viarie e ciclo-pedonali e, ove possibile, alla continuità del sistema delle aree verdi.

Deve in particolar modo essere previsto un asse di attraversamento ciclo-pedonale in direzione nord-sud, innestato sull'asse viario che corre lungo il confine meridionale dell'area TR6.

#### ■ Area TR13



Gli interventi di nuova costruzione e quelli comportanti cambio di destinazione d'uso, anche se effettuati con sole opere di ristrutturazione, sono subordinati a SUE o PCC esteso all'intero ambito perimetrato in cartografia; la convenzione deve prevedere la dismissione del sedime occupato dalla rotatoria, la rimozione della piastra cementizia esistente nella parte nord dell'area, la realizzazione del filare alberato come indicato nella cartografia di PRG

#### ■ Area TR15

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata alla piantumazione del viale alberato indicato in cartografia, secondo le specifiche di cui all'Allegato A  delle presenti NDA.

#### ■ Area TR16

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata alla piantumazione delle seguenti strutture vegetali indicate in cartografia:

- viale alberato lungo i confini nord, est e sud dell'area, secondo le specifiche di cui all'Allegato A  delle presenti NDA;
- fascia alberata di mitigazione, secondo le specifiche di cui all'articolo 61  delle presenti NDA, lungo il confine occidentale dell'area.

Al fine di tutelare la struttura scolastica esistente sulla limitrofa area SS11, l'insediamento di nuove attività (indipendentemente dalla eventuale realizzazione di nuove strutture edilizie) deve essere accompagnato dalla predisposizione delle necessarie misure di mitigazione acustica e mascheratura visiva; non è in ogni caso ammesso l'insediamento di attività rumorose e moleste, eccedenti i limiti definiti dalla classe acustica II°.




#### ■ Area TR17

La potenzialità edificatoria stabilita dalla convenzione (in data 17/05/2013) attuativa dell'ambito PRC 33 del PRGC previgente è confermata anche oltre i termini di scadenza della convenzione medesima. Le quote di SL residua possono essere realizzate in sopraelevazione dell'edificio esistente senza dover osservare arretramenti dal confine delle aree pubbliche ma nel rispetto delle altezze massime e delle distanze da confini privati e fabbricati.

L'utilizzo della SL è subordinato alla piantumazione del filare alberato indicato in cartografia (compreso il segmento ricadente sull'area SE2) a prosecuzione di quello già esistente lungo via Verdi; l'Amministrazione Comunale ha in ogni caso la facoltà di richiedere ulteriori misure di mitigazione visiva del fabbricato, con particolare riguardo alla vicinanza dell'area al sito che ospita la scuola materna (SS11).


#### ■ Area TR23

L'attuazione dell'area è soggetta a SUE o PCC, la cui convenzione deve prevedere:


- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) della viabilità prevista dal Piano, comprensiva del filare alberato indicato in cartografia, secondo le specifiche di cui alla sezione 19 dell'Allegato B ;
- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area di parcheggio SE3, comprensiva del filare alberato indicato in cartografia, secondo le specifiche dello schema B dell'Allegato C  alle presenti NDA;
- piantumazione della fascia alberata di mitigazione, riportata in cartografia lungo il confine est (in parte in continuità con quella in progetto sull'area RC14) dell'ambito di intervento, secondo le specifiche di cui all'articolo 61  delle presenti NDA e compensazione del consumo di suolo secondo i disposti dell'art. 59, comma 3;
- inerbimento e piantumazione di idoneo corredo vegetale arbustivo e arboreo (per non meno di 20 individui) dell'area SV70.

**■ Area TR29a**

L'attuazione dell'area è soggetta a PCC, la cui convenzione deve prevedere:


- dismissione dei terreni classificati dal Piano con la sigla VA ("verde di porta"), compresi nel perimetro dell'ambito;
- piantumazione del filare alberato indicato in cartografia, secondo le specifiche di cui all'Allegato A  delle presenti NDA e compensazione del consumo di suolo secondo i disposti dell'art. 59, comma 3

**■ Area TR30**

L'area coincide con la "zona terziaria e commerciale" già prevista dal PRG vigente. La disciplina attuativa è stata complessivamente ridefinita nell'ambito di un'attività concertativa tra Comune e proprietà privata ispirata ai criteri di cui all'art. 12 bis, comma 4, lettera a) della LR 56/1977 , al fine di massimizzare la sostenibilità degli interventi realizzabili, sotto il profilo ambientale, paesaggistico e socio-economico, perseguendo i seguenti obiettivi:


- qualificare la porta urbana sud della città, attraverso l'attuazione di interventi di architettura del verde coniugati con la costruzione di edifici e spazi di elevato standard estetico;
- avviare la realizzazione della Strada Ceresetta, quale importante viabilità di arroccamento occidentale di Corso Arduino;
- dotare la città di una sala polivalente di grande capienza, agevolmente raggiungibile e corredata di adeguati spazi di parcheggio;
- sviluppare le attività terziarie e commerciali insediabili secondo criteri di integrazione e complementarietà rispetto alla rete distributiva esistente, in modo da ampliare e differenziare l'offerta senza introdurre nuovi fattori di perturbazione nei già delicati equilibri dell'economia commerciale locale.

In ossequio ai criteri di cui sopra si dettano le seguenti prescrizioni specifiche:


- l'attuazione dell'area è sottoposta a PCC o SUE, la cui convenzione deve prevedere, a carico dell'attuatore:
  - 1) la dismissione dei terreni classificati dal Piano con la sigla VA ("verde di porta"), inclusi nel perimetro dell'ambito;
  - 2) la realizzazione della viabilità prevista dal Piano, comprensiva del filare alberato indicato in cartografia, secondo le specifiche di cui alla sezione 14 dell'Allegato B ;
  - 3) la realizzazione e cessione al Comune di una sala polivalente con una capienza minima pari a 300 posti a sedere;
- sia gli edifici in progetto sia gli spazi esterni ad essi afferenti devono essere concepiti e realizzati secondo criteri progettuali di integrazione compositiva e funzionale con l'adiacente area di porta urbana VA4;
- gli esercizi economici attivabili nell'area, all'esito della concertazione tra Comune e proprietà, sono così contingentati, con particolare riguardo ai limiti posti alle superfici di vendita (SV):
  - 1) media struttura di vendita alimentare con SV fino a 1.500 mq e SL massima di mq 2.500;
  - 2) media struttura di vendita extralimentare con SV fino a 1.000 mq e SL massima di mq 1.500;
  - 3) superficie destinata ad attività di pubblico esercizio e ristorazione con SL massima di 1.300 mq
  - 4) superficie destinata ad attività artigianali di servizio e para-commerciali (lavanderia, agenzia viaggi, parrucchiere, palestra e attività similari) con SL massima di mq 600.

L'utilizzo edificatorio dell'area comporta inoltre l'attuazione o la monetizzazione degli interventi compensativi del consumo di suolo secondo i disposti dell'art. 59, comma 3.


**■ Area TR31**

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata alla piantumazione della fascia alberata di mitigazione indicata in cartografia (secondo le specifiche di cui all'articolo 61  delle presenti NDA), lungo i confini nord e est dell'area.

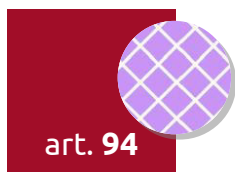
**■ Area TR32**

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata alla piantumazione delle "fasce alberate di rafforzamento ecotonale" indicate sulla cartografia di PRG, secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 59  delle NDA.

**■ Area TR33**

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata alla piantumazione (secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 59  delle NDA) della fascia alberata di rafforzamento ecotonale indicata in cartografia, lungo i confini sud e est dell'area.

L'utilizzo edificatorio delle porzioni attualmente libere comporta l'attuazione o la monetizzazione degli interventi compensativi del consumo di suolo, secondo i disposti dell'art. 59, comma 3.



art. 94

## AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO | PR

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Aree quasi completamente edificate a prevalente destinazione produttiva, artigianale e industriale, con sporadica presenza di attività a carattere terziario e di edifici residenziali privi di legame funzionale con le attività economiche.

### 2 FINALITÀ DEL PRG

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

Miglioramento dell'integrazione infrastrutturale, paesaggistica e ambientale degli insediamenti, avendo cura in particolare di migliorarne la funzionalità e mitigarne gli impatti sulle vicine aree urbane.

Definizione delle modalità di riconversione delle aree costituenti evidenti episodi di interclusione rispetto alla omogeneità dei tessuti insediativi circostanti, precisando modalità e parametri urbanistici di riferimento.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [ art.4 ]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	●
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	●
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	●
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (2)
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

#### Note:

(1) Esclusivamente per l'eventuale riconversione funzionale delle aree PR4, PR5 e PR18, per le funzioni residenziali di custodia, e per gli edifici residenziali già esistenti alla data di adozione del PRG;

(2) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 67 delle presenti NDA.

#### 4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
IT		0,6 mq/mq (1) (2)	
IF	-		0,8 mq/mq (1) (2)
IC		60% (1) (2)	
H		12,00 m (2) (3)	

##### Note:

- (1) Per interventi di demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia sono confermate le superfici coperte e lorde esistenti, anche se eccedenti gli indici.
- (2) Fatte salve diverse prescrizioni particolari per singole aree di cui al comma 11 del presente articolo.
- (3) Misurati dalla linea di spiccato al punto più alto del fabbricato;

#### 5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria	● (1)	-	-
MS	manutenzione straordinaria	●	-	-
RC	restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE	ristrutturazione edilizia	●	-	-
AF	ampliamento funzionale	● (2)	● (4)	-
IP	integrazione pertinenziale	● (3)	-	-
SE	sostituzione edilizia	● (4)	● (4) (6)	● (4) (6)
NC	nuova costruzione	● (5)	● (5) (6)	● (5) (6)
RU	ristrutturazione urbanistica	-	-	●

##### Note:

- (1) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti della Circolare Ministeriale LLPP 16/11/1977, n.1918, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione comunale di imporre la rimozione o l'adeguamento delle opere che risultassero in contrasto con i parametri di PRG o con i criteri di qualità ambientale del REC.
- (2) È consentito l'ampliamento a tantum pari al 20% della SL e SC esistenti, in deroga a IT, IF e IC; sono comunque ammessi ampliamenti di 50 mq di SL e di SC per ogni azienda, anche se eccedenti il 20%.
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V delle presenti NDA è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie al servizio di attività produttive nel rispetto di Rc=60%, tendoni retrattili, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (4) Per interventi di demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia sono confermate le superfici coperte e lorde esistenti, anche se eccedenti gli indici.
- (5) Attuabile con INC per l'espansione di aziende esistenti, salvo il ricorso a PCC per i casi previsti dalle prescrizioni specifiche o qualora debbano essere adeguate le opere di urbanizzazione. Il PCC o il SUE sono comunque obbligatori in caso di lottizzazione.
- (6) Alle aree per le quali il Piano prevede la possibilità di riconversione a destinazione residenziale è assegnata la capacità edificatoria definita al successivo comma 11. Tale consistenza edilizia è attuabile in loco o può essere trasferita su altre aree edificabili a destinazione residenziale tramite l'applicazione dei disposti di cui al comma 3, articolo 11 delle presenti NDA, nel rispetto dei limiti stabiliti per le aree di atterraggio.

Condizione inderogabile per all'attivazione di tale meccanismo è la verifica, sull'area di decollo, dell'eventuale contaminazione delle matrici ambientali e, ove occorra, la predisposizione dei necessari interventi di bonifica, ai sensi dell'articolo 6 della LR 42/2000 e dell'articolo 242 del DLGS 152/2006; i costi di tali interventi di bonifica sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione relativi alle trasformazioni edilizie in sito o all'utilizzo della capacità edificatoria trasferibile.



## 6 STANDARD URBANISTICI

### ■ INC

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [\[1\]](#), può essere monetizzata, per superfici inferiori a 30 mq e, comunque, ove non ne risulti possibile il reperimento in posizione adeguatamente accessibile dalla strada.

### ■ PCC e SUE

Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 [\[1\]](#); la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977 [\[2\]](#), la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

## 7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

### ■ Condizioni di insediamento.

Devono essere inderogabilmente rispettate le condizioni di ammissibilità di insediamento definite all'articolo 56 [\[1\]](#) delle presenti NDA (in applicazione delle direttive di cui al DM 9 maggio 2001 [\[2\]](#) e alla DGR n.17-377 del 26/7/2010 [\[3\]](#)).

### ■ Permesso convenzionato.

Il Comune può assoggettare a permesso convenzionato gli interventi ritenuti più complessi o quelli di maggiore impatto sui contesti circostanti o sui sistemi infrastrutturali, in modo da stabilire un maggiore controllo sulla qualità degli interventi nella fase operativa.

### ■ Pertinenze residenziali.

La realizzazione di nuove unità abitative di custodia o l'ampliamento di quelle esistenti è ammessa, subordinatamente alla sottoscrizione di atto notarile di vincolo di pertinenzialità con l'attività economica, fino alla concorrenza massima di 150 mq di SL, per ogni attività, nel rispetto degli indici e parametri del comma 4.

Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse all'azienda alla data di adozione del presente PRG.

### ■ Residenze non pertinenti.

Sugli edifici residenziali esistenti che non abbiano alcun legame funzionale con le attività economiche è ammesso mediante INC l'ampliamento funzionale del 30% della SL e della SC esistenti, con una quantità comunque ammessa di mq 50 di SL e di SC per ogni unità abitativa. È inoltre consentita la realizzazione di fabbricati interrati (ove consentiti dalle prescrizioni idraulico-geologiche), tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di IC = 40% verificato sul lotto di pertinenza con una quantità di mq 30 comunque realizzabile anche in deroga a IC, oltre a serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.

### ■ Impianti e strutture eccedenti l'altezza massima.

La realizzazione di impianti e strutture di altezza eccedente i limiti di cui al precedente comma 4 può essere consentita solo a fronte di specifiche e documentate esigenze tecniche, e solo a condizione che siano adottate tutte le misure necessarie a contenerne gli impatti visivi, anche facendo ricorso agli interventi di mitigazione di cui al successivo comma 9. La decisione è assunta acquisendo anche il parere consultivo della Commissione Locale per il paesaggio; in ogni caso, qualora ritenute ammissibili, le strutture devono osservare un distacco pari alla loro altezza rispetto ai fabbricati abitativi esterni all'ambito aziendale, e una distanza pari all'altezza ridotta di 5 metri rispetto ai confini di proprietà (salvo diverso accordo con il confinante).

## 8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA [\[1\]](#) PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III [\[1\]](#) delle presenti Norme di Attuazione, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.1 [\[2\]](#) e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole

aree, come risultanti dall'Elaborato **G.1.8** [🔗](#).

■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

- PR10 ricade in classe I salvo che per il tratto di classe IIIa3 relativo alle fasce delle rogge;
- PR1, 2, 11, 12 e 14 ricadono in classe I salvo che per i tratti di classe IIIa3 e IIIb3 relativi alle fasce delle rogge;
- PR3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 15 e 16 ricadono per intero in classe I;
- PR17 e 18 ricadono in classe IIc salvo che per i tratti di classe IIIa3 e IIIb3 relativi alle fasce delle rogge;
- PR19 ricade per intero in classe IIc;

**9**

**DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** [🔗](#) PARTE PRIMA – Sezione IV ]

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV** [🔗](#) delle presenti NDA e le “Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate” adottate con **DGR n.30-11858 del 28/7/2009** [🔗](#).

■ **Gestione del rischio di incidente industriale**

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come “pericolose” ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'articolo **56** [🔗](#) delle presenti NDA.

■ **Verde di mitigazione e integrazione paesaggistico-ambientale**

Il PRGC persegue su tutto il territorio comunale la compatibilità paesaggistica degli insediamenti e la eventuale riambientazione di quelli esistenti.

Pertanto tutti gli interventi edilizi eseguiti nelle aree PR devono concorrere alla mitigazione degli impatti visivi, soprattutto di quelli percepibili dalla viabilità pubblica principale.

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

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

Tutti gli interventi di piantumazione devono essere effettuati nel rispetto di quanto definito agli **articoli 60** [🔗](#) e **61** [🔗](#) delle presenti NDA, e delle eventuali ulteriori prescrizioni di dettaglio per le singole aree di cui ai punti successivi.

■ **Interventi di rafforzamento dei valori ecotonali**


Contestualmente a interventi di nuova edificazione (anche quando non espressamente richiamato dalle prescrizioni del successivo comma 11), a integrazione della fascia ecotonale prevista ai sensi del **comma 4, articolo 59** [🔗](#) delle NDA di PRG da realizzarsi lungo i confini degli ambiti direttamente confrontati con spazi agricoli, deve essere eseguita la piantumazione delle “fasce alberate di rafforzamento ecotonale” indicate in cartografia, secondo le specifiche precisate al **comma 5, articolo 59** [🔗](#) delle NDA.

Tali interventi possono anche configurarsi, previa verifica delle eventuali formazioni vegetali esistenti (che devono rispondere per consistenza e essenze a quanto definito all'**Allegato A** [🔗](#) delle presenti NDA), come operazioni di rafforzamento degli apparati vegetali già presenti in loco.


■ **Mutamento di attività produttiva**

Con riguardo alle problematiche ambientali, nelle aree adiacenti alle aree degli insediamenti abitativi, non è ammesso il mutamento del tipo di attività produttiva, quando comporti maggiori interferenze con le residenze circostanti in relazione ai problemi di inquinamento acustico ed atmosferico.

### ■ Siti oggetto di bonifica

Sulla base dei dati dell'Anagrafe Regionale dei Siti Contaminati, il PRGC individua sull'area PR12 un ambito contaminato (presenza di sostanze inquinanti dovuta a cattiva gestione di impianti o strutture / cod reg. 01-01647 / cod. prov. TO-00411) sul quale sono previsti interventi di bonifica; a tale area si applicano i disposti della Parte IV, Titolo V del DLGS 152/2006 e s.m.i. .

## 10 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, i contenuti dei manuali pubblicati dalla Regione Piemonte (approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010 )


- "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la pianificazione locale";
- "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia".

## 11 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

Si dettano di seguito le condizioni attuative di alcune aree suscettibili di trasformazioni e completamenti edilizi. Gli obblighi definiti nelle prescrizioni seguenti e relativi a


- realizzazione e/o dismissione di tracciati infrastrutturali viari (ivi compresi marciapiedi e piste ciclabili);
- realizzazione e/o dismissione di spazi a servizio (parcheggi e/o aree verdi);
- piantumazione di siepi, viali e fasce alberate di mitigazione o di rafforzamento ecotonale; non operano nei confronti di interventi di ristrutturazione, di ampliamento funzionale, di integrazione pertinenziale.

### ■ Area PR1

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata alla piantumazione della fascia alberata di rafforzamento ecotonale indicata in cartografia, secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 59  delle NDA

L'utilizzo edificatorio delle porzioni attualmente libere comporta l'attuazione o la monetizzazione degli interventi compensativi del consumo di suolo, secondo i disposti dell'art. 59, comma 3.

### ■ Area PR3


La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata alla piantumazione della fascia alberata di rafforzamento ecotonale indicata in cartografia, secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 59  delle NDA.

### ■ Area PR4

Per la prosecuzione dell'attività in atto (conceria) sono ammessi unicamente gli interventi di adeguamento funzionale strettamente necessari all'adempimento di specifiche prescrizioni in materia di igiene, sicurezza e ambiente.

Con PCC o SUE è ammessa la riconversione dell'area alle medesime destinazioni ammesse per le zone RR nel rispetto dei seguenti indici urbanistici ed edilizi:

IT	0,6 mq/mq	IC	50%	H	13,50 m
----	-----------	----	-----	---	---------

L'intervento è vincolato al rispetto delle norme di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV / TITOLO I  delle presenti NDA e delle seguenti prescrizioni:


- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) del sedime necessario all'allargamento di via Della Lumaca, corredato da marciapiedi (sezione: metri 1,50) e viale alberato (sezione: metri 1,50), fino alla confluenza con via Uligini;
- reperimento in loco dell'intera dotazione di standard urbanistici.

### ■ Area PR5

Per la prosecuzione dell'attività in atto (riparazione e vendita veicoli) sono ammessi unicamente gli interventi di adeguamento funzionale strettamente necessari all'adempimento di specifiche prescrizioni in materia di igiene, sicurezza e ambiente.

Con PCC o SUE è ammessa la riconversione dell'area alle medesime destinazioni ammesse per le zone RR nel rispetto dei seguenti indici urbanistici ed edilizi:

IT	0,8 mq/mq	IC	65 %	H	16,50 m
----	-----------	----	------	---	---------

L'intervento è vincolato al rispetto delle norme di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV / TITOLO I  delle presenti NDA e delle seguenti prescrizioni:

- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) di una superficie a verde e parcheggio in fregio a corso Torino, corredata da alberi d'alto fusto;
- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi.

#### ■ Area PR6

La realizzazione di nuovi interventi edificatori nella porzione settentrionale dell'ambito è subordinata alla piantumazione della fascia alberata di rafforzamento ecotonale indicata in cartografia, secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 59 delle NDA e all'attuazione o monetizzazione degli interventi compensativi del consumo di suolo, secondo i disposti dell'art. 59, comma 3.

La realizzazione di nuovi interventi edificatori nella porzione meridionale dell'ambito è subordinata alla piantumazione del filare alberato indicato in cartografia, secondo le specifiche di cui all'Allegato A delle presenti NDA. In concomitanza di interventi di nuova edificazione o di ampliamento deve inoltre essere predisposta, per quanto di pertinenza di ogni singola proprietà, la piantumazione della siepe indicata in cartografia lungo il confine occidentale dell'area, secondo le specifiche di cui all'articolo 61 delle NDA.

#### ■ Area PR8

In concomitanza di interventi di nuova edificazione o di ampliamento deve essere predisposta, per quanto di pertinenza di ogni singola proprietà, la piantumazione della fascia alberata di mitigazione indicata in cartografia lungo un tratto del confine orientale dell'area (interessando la superficie dell'area SV71), secondo le specifiche di cui all'articolo 61 delle NDA.

#### ■ Area PR9

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata alla piantumazione della fascia alberata di rafforzamento ecotonale indicata in cartografia, secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 59 delle NDA

L'utilizzo edificatorio delle porzioni attualmente libere comporta inoltre l'attuazione o la monetizzazione degli interventi compensativi secondo i disposti dell'art. 59, comma 3.

#### ■ Area PR11

L'attuazione dell'area è soggetta a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- piantumazione della fascia alberata di rafforzamento ecotonale indicata in cartografia, secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 59 delle NDA.
- dismissione del sedime necessario alla realizzazione della previsione viaria di PRGC, lungo il confine meridionale dell'ambito.

L'utilizzo edificatorio delle porzioni attualmente libere comporta inoltre l'attuazione o la monetizzazione degli interventi compensativi secondo i disposti dell'art. 59, comma 3.

#### ■ Area PR12

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata a:

- completamento degli interventi di bonifica di cui al precedente comma 9;
- piantumazione della fascia alberata di rafforzamento ecotonale indicata in cartografia, secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 59 delle NDA.

#### ■ Area PR13a

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è soggetta a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area di parcheggio PK116 (per la porzione ricadente entro il perimetro di PCC, e per una superficie minima di mq 1.500); la progettazione esecutiva dell'area deve porre attenzione alla continuità funzionale con la porzione di parcheggio prevista sulla limitrofa area PR13b;
- piantumazione della fascia alberata di mitigazione indicata in cartografia, secondo le specifiche precisate all'articolo 61 delle NDA e compensazione del consumo di suolo secondo i disposti dell'art. 59, comma 3.

#### ■ Area PR13b

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata alla realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area di parcheggio PK116 (per la porzione ricadente entro il confine di proprietà, e per una superficie minima di mq 650); la progettazione esecutiva dell'area deve integrare nel suo disegno planimetrico il basso fabbricato di servizio presente sull'area e deve porre attenzione alla continuità funzionale con la porzione di parcheggio prevista sulla limitrofa area PR13a.

■ **Area PR14**

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata alla dismissione della porzione di sedime stradale identificato dalla cartografia di PRGC come parte della viabilità di margine prevista lungo il confine ovest dell'area.

■ **Area PR18**

È ammessa la riconversione dell'area alla destinazione residenziale subordinatamente al rispetto dei seguenti indici urbanistici ed edilizi:

IT	0,4 mq/mq	IC	40 %	H	7,50 m
----	-----------	----	------	---	--------

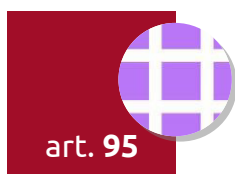
L'intervento è vincolato al rispetto delle norme della PARTE PRIMA / SEZIONE IV / TITOLO I delle presenti NDA; lungo il confine nord dell'area deve essere predisposta la piantumazione di una fascia alberata di rafforzamento ecotonale, secondo i disposti dell'articolo 59 delle presenti NDA.

■ **Area PR19**

Le attività esercitate all'interno dell'area devono rispettare i limiti della Classe acustica III, fermo restando l'obbligo di predisporre tutte le necessarie misure di mitigazione degli impatti visivi e acustici nei confronti della limitrofa area RT7 e del contesto rurale.

La realizzazione degli interventi edificatori, per i quali è prescritta un'altezza massima di m 7,50, è subordinata all'esecuzione dei seguenti interventi di piantumazione (indicati in cartografia):

- fascia alberata di rafforzamento ecotonale lungo il confine settentrionale, secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 59 delle NDA;
- siepe lungo il confine occidentale dell'area (a filtro visivo e acustico nei confronti della limitrofa area a destinazione residenziale), secondo le specifiche di cui all'articolo 61 delle NDA.



## AREE PER NUOVE ATTIVITÀ ECONOMICHE | PN

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Parti del territorio ancora inedificate ma collocate in ambiti territoriali adeguatamente accessibili e poco impattanti sul paesaggio urbano, che già le previgenti pianificazioni generali ed esecutive designavano ad ospitare nuove attività economiche.

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle previsioni insediative del PRG previgente, per il completamento urbanistico dei due ambiti produttivi localizzati nella parte del Capoluogo.

Conseguimento di elevati livelli di efficienza infrastrutturale e di qualità ambientale per massimizzare l'attrattività insediativa nei confronti di nuove iniziative economiche.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [ art.4 ]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	●
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	●
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	●
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (2)
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

**Note:**

(1) Esclusivamente per quanto concerne le funzioni residenziali di custodia;

(2) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 67 [ ] delle presenti NDA.

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [ art.5 ]

	INC	PCC	SUE
IT		0,6 mq/mq <sup>(1)</sup>	
IF	-		0,8 mq/mq
IC		60%	
H		12,00 m <sup>(2)</sup>	

**Note:**

- (1) Nell'area PN1, già sottoposta a precedente pianificazione esecutiva, l'IT è applicato alla superficie dell'intero ambito perimetrato in cartografia di PRG, comprensivo delle dotazioni urbanistiche già cedute alla città, sulle quali le proprietà cedente mantiene la titolarità della capacità edificatoria.
- (2) Misurati dalla linea di spiccatto al punto più alto del fabbricato.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [ art.6 ]

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria	● <sup>(1)</sup>	-	-
MS	manutenzione straordinaria	●	-	-
RC	restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE	ristrutturazione edilizia	●	-	-
AF	ampliamento funzionale	● <sup>(2)</sup>	-	-
IP	integrazione pertinenziale	● <sup>(3)</sup>	-	-
SE	sostituzione edilizia	●	-	-
NC	nuova costruzione	● <sup>(5)</sup>	● <sup>(4)</sup> (5)	● <sup>(4)</sup>
RU	ristrutturazione urbanistica	-	-	-

**Note:**

- (1) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti della Circolare Ministeriale LLPP 16/11/1977, n.1918, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione comunale di imporre la rimozione o l'adeguamento delle opere che risultassero in contrasto con i parametri di PRG o con i criteri di qualità ambientale del REC.
- (2) Una volta trascorsi 10 anni dal rilascio dell'agibilità, è consentito mediante INC l'ampliamento del 20% della SL e della SC esistenti, in deroga a IT, IF e IC.
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V delle presenti NDA è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie al servizio di attività produttive nel rispetto di Rc=70%, tendoni retrattili, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (4) Secondo le prescrizioni specifiche dettate per ciascuna delle due aree.
- (5) Sugli edifici realizzati, in caso di sfruttamento parziale della capacità edificatoria ammessa, sono successivamente applicabili tutti gli interventi di trasformazione ed eventuale ampliamento, nei limiti degli indici e dei parametri del presente articolo, provvedendo altresì, se necessario, a integrare le dotazioni di standard urbanistici.

**6 STANDARD URBANISTICI**

Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico, salvo diversa specificazione espressa al successivo comma 11, le aree per servizi afferenti gli insediamenti produttivi in misura del 20% dell'intera superficie territoriale, da destinare a parcheggi pubblici, servizi aziendali ed aree verdi attrezzate. Quelle per parcheggio pubblico o di uso pubblico, calcolate nella misura minima del 10% della St, devono essere reperite in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

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

Ai fini del calcolo del fabbisogno devono essere tenute in considerazione le dotazioni urbanistiche già cedute, assoggettate o monetizzate con precedenti convenzioni relative alla medesima area.

## 7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

### ■ Condizioni di insediamento.

Devono essere inderogabilmente rispettate le condizioni di ammissibilità di insediamento definite all'articolo 56 delle presenti NDA (in applicazione delle direttive di cui al [DM 9 maggio 2001](#) e alla [DGR n.17-377 del 26/7/2010](#)).

### ■ Pertinenze residenziali

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

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

La realizzazione di impianti e strutture di altezza eccedente i limiti di cui al precedente comma 4 può essere consentita solo a fronte di specifiche e documentate esigenze tecniche, e solo a condizione che siano adottate tutte le misure necessarie a contenerne gli impatti visivi, anche facendo ricorso agli interventi di mitigazione di cui al successivo comma 9.

La decisione è assunta acquisendo anche il parere consultivo della Commissione Locale per il paesaggio; in ogni caso, qualora ritenute ammissibili, le strutture devono osservare un distacco pari alla loro altezza rispetto ai fabbricati abitativi esterni all'ambito aziendale, e una distanza pari all'altezza ridotta di 5 metri rispetto ai confini di proprietà (salvo diverso accordo con il confinante).

### ■ Requisiti qualitativi delle aree per servizi

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

La quota di superficie relativa al verde, da dismettere e/o assoggettare ad uso pubblico, deve risultare integrata nelle aree di sosta e parcheggio con funzione di arredo urbano, al fine di concorrere alla qualità ambientale delle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti; il corredo arboreo e arbustivo deve essere opportunamente selezionato (con riferimento ai contenuti di cui all'[Allegato A](#) alle presenti NDA) tra le specie più idonee al sito, e posizionato in modo da consentirne con adeguati spazi il pieno sviluppo di crescita.

## 8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA [PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della [PARTE PRIMA / SEZIONE III](#) delle NDA, alle indicazioni dell'[Elaborato G.1.1](#) e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'[Elaborato G.1.8](#).

### ■ Classi di pericolosità delle singole aree

PN1 e 2 ricadono in classe I, salvo che per i tratti di classe IIIa3 relativi alle fasce delle rogge.

## 9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE [PARTE PRIMA – Sezione IV]

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla [PARTE PRIMA / SEZIONE IV](#) delle presenti NDA (con particolare riferimento agli obblighi di compensazione del consumo di suolo di cui all'art. 59, comma 3) e le "Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate" adottate con [DGR n.30-11858 del 28/7/2009](#).

### ■ Gestione del rischio di incidente industriale

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'articolo 56 delle presenti NDA.



### ■ Verde di mitigazione e integrazione paesaggistico-ambientale

Il PRGC persegue su tutto il territorio comunale la compatibilità paesaggistica degli insediamenti e la eventuale riambientazione di quelli esistenti.

Pertanto tutti gli interventi edilizi eseguiti nelle aree PR devono concorrere alla mitigazione degli impatti visivi, soprattutto di quelli percepibili dalla viabilità pubblica principale.

In sede di valutazione degli interventi edilizi proposti l'Amministrazione comunale può richiedere, nei casi ritenuti di possibile criticità ambientale, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale.

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

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

Tutti gli interventi di piantumazione devono essere effettuati nel rispetto di quanto definito agli [articoli 60](#) e [61](#) delle presenti NDA, e delle eventuali ulteriori prescrizioni di dettaglio per le singole aree di cui ai punti successivi.

### ■ Interventi di rafforzamento dei valori ecotonali

Contestualmente a interventi di nuova edificazione (anche quando non espressamente richiamato dalle prescrizioni del successivo comma 11), a integrazione della fascia ecotonale prevista ai sensi del [comma 4, articolo 59](#) delle NDA di PRG da realizzarsi lungo i confini degli ambiti direttamente confrontati con spazi agricoli, deve essere eseguita la piantumazione delle "fasce alberate di rafforzamento ecotonale" indicate in cartografia, secondo le specifiche precisate al [comma 5, articolo 59](#) delle NDA.

Tali interventi possono anche configurarsi, previa verifica delle eventuali formazioni vegetali esistenti (che devono rispondere per consistenza e essenze a quanto definito all'[Allegato A](#) delle presenti NDA), come operazioni di rafforzamento degli apparati vegetali già presenti in loco.

## 10 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

È necessario che i nuovi insediamenti presentino caratteristiche dimensionali, formali e compositive tali da attenuare gli impatti visivi complessivamente percepibili nel paesaggio locale. Pertanto i progetti esecutivi e le convenzioni attuative devono prevedere tutte le misure necessarie al raggiungimento di tali obiettivi.

Si richiamano inoltre, quale utile supporto esemplificativo, i contenuti dei manuali pubblicati dalla Regione Piemonte (approvati con [DGR n.30-13616 del 22/3/2010](#)):

- "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la pianificazione locale";
- "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia".

## 11 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE


### ■ Area PN1

Si rimanda a quanto definito dagli elaborati del Piano Particolareggiato Esecutivo approvato con DCC n.57 del 27.06.2003 (prorogato con DCC n.38 del 21/02/2013). Qualora non venga mutato l'impianto infrastrutturale già definito da tale SUE, è possibile realizzare le nuove costruzioni anche con singoli permessi convenzionati.

### ■ Area PN2

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è soggetta a SUE, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) della viabilità indicata in cartografia (compreso il viale alberato), secondo le specifiche della [sezione 14 dell'Allegato B](#) delle presenti NDA;
- piantumazione della fascia alberata di rafforzamento ecotonale indicata in cartografia, secondo le specifiche precisate al [comma 5, articolo 59](#) delle NDA;

–piantumazione della barriera alberata di mitigazione indicata in cartografia, secondo le specifiche precisate all'articolo 61  delle NDA.

L'accesso all'ambito produttivo deve avvenire inderogabilmente dalla rotatoria prevista dalla cartografia di PRG lungo il prolungamento del tracciato di via Ceresetta.



art. 96

## AREE PER STOCCAGGIO E LAVORAZIONE DI INERTI | LI

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Ambiti in cui esistono o possono insediarsi impianti di lavorazione e stoccaggio di materiali inerti.




### 2 FINALITÀ DEL PRG

Conferma e disciplina delle attività esistenti o previste, con particolare riguardo alle modalità sia di mitigazione degli attuali impatti paesaggistici e ambientali, sia di riconfigurazione morfologica e rinaturazione delle aree alla cessazione dell'attività.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]


r	residenziale	-
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	● (1)
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	-
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	-
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

#### Note:




(1) limitata alla sola lavorazione di inerti; l'attività di messa in riserva e recupero di rifiuti inerti non pericolosi può essere avviata ex novo solo in area LI3, previa autorizzazione ex [articolo 216 del DLGS 152/2006](#) , mentre nelle aree LI1 e LI2, ricadenti in fascia B dell'Orco, è incompatibile con i disposti dell'[articolo 30 delle NTA del PAI](#) ; ove tale attività sia già autorizzata in fascia B si applicano le norme dell'[articolo 29, comma 3, lettera l\)](#) e dell'[articolo 38 bis delle NTA del PAI](#) .

### 4 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche con riferimen-

to ai disposti della [Circolare Ministeriale LLPP 16/11/1977, n.1918](#) . Per la disciplina di ulteriori interventi si rimanda alle prescrizioni specifiche per le singole aree.


## **5** **PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA** PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della [PARTE PRIMA / SEZIONE III](#)  delle NDA, alle indicazioni dell'[Elaborato G.1.1](#)  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'[Elaborato G.1.8](#) .

### ■ **Classi di pericolosità delle singole aree**


- LI1 ricade quasi per intero in classe IIIa2, salvo una piccola porzione in classe IIIa1 ad ovest dell'area;
- LI2 ricade quasi per intero in classe IIIa2, salvo per alcuni edifici in classe IIIb4;
- LI3 ricade per intero in classe IIc.

## **6** **DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** PARTE PRIMA – Sezione IV]

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla [PARTE PRIMA / SEZIONE IV](#)  delle presenti Norme.

### ■ **Mitigazioni ambientali e paesaggistiche delle attività in atto**

Al fine di mitigare gli impatti sotto il profilo visivo e le problematiche relative alla dispersione in aria delle polveri, le attività di produzione degli inerti devono essere condotte nel rispetto dei seguenti indirizzi di mitigazione:

- contestualmente allo svolgersi dell'attività devono essere effettuati interventi di riordino e recupero delle aree marginali (utilizzando per gli eventuali interventi di piantumazione e rinfoltimento della vegetazione esistente le essenze di cui alle classi "rr" e "ce" dell'[Allegato A](#)  delle presenti NDA), con particolare attenzione alla eventuale vicinanza con ambiti a destinazione residenziale o a servizi pubblici, e alla percezione visiva degli ambiti produttivi dalla viabilità;
- devono essere predisposti impianti di irrigazione / nebulizzazione a servizio delle viabilità di accesso, dell'area degli impianti e di stoccaggio dei materiali a minore granulometria;
- deve essere effettuato un monitoraggio delle polveri aerodisperse (totali e PM10) in aree esterne agli impianti e in corrispondenza dei recettori sensibili più vicini, comprese le aziende agricole; le modalità, la frequenza e i punti di campionamento devono essere concordati con l'Amministrazione Comunale e l'ARPA Piemonte, a cui dovranno essere trasmessi periodicamente i risultati;

Inoltre, al fine di minimizzare gli impatti di tipo acustico:

- in fase di esercizio i mezzi meccanici devono essere dotati dei necessari dispositivi di attenuazione del rumore;
- deve essere effettuato, a cura delle Società operanti sulle aree LI, un monitoraggio acustico finalizzato a verificare la conformità dei livelli sonori ai limiti di legge, tenendo conto dei recettori sensibili presenti nelle aree limitrofe agli impianti. Qualora gli esiti del monitoraggio evidenzino un superamento dei limiti, devono essere individuati interventi per la riduzione dei livelli di emissioni sonore al fine di garantire il rispetto dei limiti associati alla classe acustica assegnata.

## **7** **PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE**

### ■ **Area LI1**

Con Permesso di Costruire Convenzionato è ammessa la realizzazione di un fabbricato ad uso uffici e magazzino per una SL massima pari a 200 mq e una altezza massima pari a metri 4,00; il fabbricato deve essere localizzato esternamente alla fascia B del PAI (a sud dell'area AT4), alla distanza minima di m 5,00 dai confini stradali. La convenzione deve contenere tutti gli impegni connessi alla rinaturazione dell'intera area LI1, a seguito della cessazione dell'attività aziendale. In particolare deve essere previsto che:

- entro un anno dalla data di cessazione dell'attività siano completamente rimossi gli impianti tecnici e ogni altro manufatto legato alla attività produttiva dismessa, ivi comprese le pavimentazioni impermeabili;
- entro due anni dalla data di cessazione dell'attività sia completato il recupero ambientale del sito, con la riconfigurazione morfologica del terreno, in raccordo con le quote altimetriche delle

aree circostanti e nel rispetto di eventuali prescrizioni di carattere idrogeologico dettate dall'Elaborato G1.1 di PRG;

- entro tre anni dalla data di cessazione dell'attività sia effettuato il rimboschimento con essenze selezionate in base alle finalità "rr" e "ce" stabilite dell'Allegato A delle presenti NDA, in continuità con le aree boscate limitrofe.

Fatti salvi gli interventi programmati dal PRG in relazione all'attuazione dell'area RT4 (cfr. articolo 90 delle presenti NDA), data la prossimità dell'area ai tessuti insediativi del Capoluogo, e all'ambito individuato dal PRG come "VQ - Verde attrezzato di qualificazione paesaggistica" (cfr. articolo 103 delle presenti NDA), l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di indirizzare la progettazione dell'intervento di rinaturazione all'inserimento di funzioni di raccordo ambientale e paesaggistico tra gli ambiti citati e l'intorno territoriale.

#### ■ Area LI2

Il rilascio di ulteriori atti autorizzativi per l'esercizio delle attività ammesse sull'area, o il rinnovo di quelli in vigore, anche se non di competenza comunale, sono subordinati, ai fini della conformità urbanistica, alla sottoscrizione di un atto di impegno alla rinaturazione dell'intera area LI2, a seguito della cessazione dell'attività aziendale. In particolare deve essere previsto che:

- entro un anno dalla data di cessazione dell'attività siano completamente rimossi gli impianti tecnici e ogni altro manufatto legato alla attività produttiva dismessa, ivi comprese le pavimentazioni impermeabili e fatto salvo il fabbricato degli uffici, che può essere riconvertito a destinazioni ammesse per le aree RR;
- entro due anni dalla data di cessazione dell'attività sia completato il recupero ambientale del sito, con la riconfigurazione morfologica del terreno, in raccordo con le quote altimetriche delle aree circostanti e nel rispetto di eventuali prescrizioni di carattere idrogeologico dettate dall'Elaborato G1.1 di PRG;
- entro tre anni dalla data di cessazione dell'attività sia effettuato il rimboschimento con essenze selezionate in base alle finalità "rr" e "ce" stabilite dell'Allegato A delle presenti NDA, in continuità con le aree boscate limitrofe.

In alternativa alla rinaturazione come sopra descritta, può essere realizzata un'area umida (secondo modalità e caratteristiche da concordarsi con Comune), per una superficie di almeno 25.000 mq, accompagnata dall'impianto di idonea vegetazione, sempre secondo le specifiche dell'Allegato A delle presenti NDA.

#### ■ Area LI3

Per la conduzione dell'attività è ammessa la posa di fabbricati amovibili (uffici, servizi igienici, magazzini, tettoie, ecc.) per una SC massima complessiva pari a 300 mq e una altezza massima pari a metri 4,00. Il rilascio di qualsiasi atto abilitativo per l'installazione di strutture edilizie e impiantistiche e per l'esercizio delle attività ammesse sull'area, o il rinnovo di quelli in vigore, anche se non di competenza comunale, sono subordinati, ai fini della conformità urbanistica, alla sottoscrizione di un atto di impegno alla mitigazione paesaggistica dell'intera area LI3 e alla sua rinaturazione, a seguito della cessazione dell'attività aziendale. In particolare deve essere previsto che:

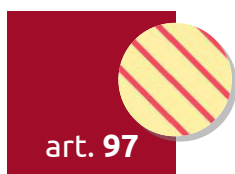
- siano rafforzate e integrate le strutture vegetali esistenti lungo il perimetro dell'area, secondo le indicazioni della cartografia di PRGC, eseguendo le piantumazioni in coerenza con le finalità "rr" e "ce" stabilite dell'Allegato A delle presenti NDA.
- entro un anno dalla data di cessazione dell'attività siano completamente rimossi gli impianti tecnici e ogni altro manufatto legato alla attività produttiva dismessa, ivi comprese le pavimentazioni impermeabili e fatto salvo il fabbricato degli uffici, che può essere riconvertito a destinazioni ammesse per le aree RR;
- entro due anni dalla data di cessazione dell'attività sia completato il recupero ambientale del sito, con la riconfigurazione morfologica del terreno, in raccordo con le quote altimetriche delle aree circostanti e nel rispetto di eventuali prescrizioni di carattere idrogeologico dettate dall'Elaborato G1.1 di PRG;
- entro tre anni dalla data di cessazione dell'attività sia effettuato il rimboschimento con essenze selezionate in base alle finalità "rr" e "ce" stabilite dell'Allegato A delle presenti NDA.

## **TITOLO III**

---

### AMBITI DI RICONFIGURAZIONE URBANA





art. 97

**VIA DELLA LUMACA NORD | AMBITO DI RICONFIGURAZIONE URBANA RU1****1 CARATTERIZZAZIONE**

Area localizzata nei pressi del margine meridionale del nucleo storico del Capoluogo, a nord del tratto iniziale di via della Lumaca, nei pressi della direttrice di penetrazione di C.so Torino (alla quale l'area è connessa dal breve tratto di via Recrosio).

L'ambito comprende, oltre a una serie di edifici di chiara matrice industriale utilizzati come rimessaggi degli automezzi di due aziende di trasporti private, un'area a servizi comunale che ospita campi di calcetto con i relativi servizi e un parcheggio.

**2 FINALITÀ DEL PRG**

Sostituzione degli edifici esistenti e realizzazione di nuovi .

Rafforzamento delle connessioni funzionali (viabilità e parcheggi) verso C.so Torino, con particolare attenzione all'individuazione di parcheggi di attestamento a servizio della stazione ferroviaria.

**3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [ art.4 ]**

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	●
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (2)
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) nel limite massimo del 60% della SL complessivamente realizzabile.

(2) nel limite massimo del 30% della SL complessivamente realizzabile.




**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

	INC	PCC	SUE
IT1	-	-	0,60 mq/mq
IT2	-	-	0,70 mq/mq
IF	-	-	1,40 mq/mq
IC	-	-	50 %
H	-	-	13,50 m

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	-	-	-
MS manutenzione straordinaria	-	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE ristrutturazione edilizia	-	-	-
AF ampliamento funzionale	-	-	-
IP integrazione pertinenziale	-	-	-
SE sostituzione edilizia	-	-	● (1)
NC nuova costruzione	-	-	● (1)
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	● (1)

**Note:**

(1) Lo strumento urbanistico esecutivo può essere di iniziativa pubblica o privata. In tale secondo caso deve essere preceduto da una fase di concertazione con l'Amministrazione Comunale, da concludersi con un accordo ai sensi dell'articolo 12 bis, comma 4, della LR 56/1977 , finalizzato a condividere i contenuti generali della proposta progettuale.

**6 STANDARD URBANISTICI**■ **SUE**

Almeno il 50% della superficie territoriale deve essere adibito a dotazioni urbanistiche.

**7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ **Indirizzi progettuali**


La progettazione esecutiva dell'ambito deve conseguire i seguenti obiettivi specifici

- ▼ **Connessioni:** consolidamento della connessione con C.so Torino tramite la predisposizione di percorso ciclo-pedonale su via Recrosio.
- ▼ **Verde urbano:** predisposizione di verde di arredo e attrezzato nell'ambito della progettazione dell'area di parcheggio.
- ▼ **Parcheggi:** individuazione di spazi a parcheggio in superficie con ruolo di attestamento nei confronti della vicina stazione ferroviaria e a servizio delle attività commerciali (spazi di parcheggio a servizio delle nuove funzioni residenziali collocati in interrato).




L'intervento è subordinato alla ricollocazione delle funzioni sportive ora in atto nell'ambito del polo polisportivo di via Trieste.

■ **Requisiti qualitativi delle aree per servizi**

Le indicazioni cartografiche relative a viabilità di accesso e servizi sono modificabili in caso di necessario adattamento all'esatta posizione dei confini catastali o per la dimostrata esigenza di migliore inserimento degli edifici in progetto che garantisca in ogni caso superfici pubbliche di buona fruibilità e di dimensione adeguata, evitando in ogni caso il frazionamento delle stesse.

La quota di superficie relativa al verde, da dismettere e/o assoggettare ad uso pubblico, deve risultare integrata nelle aree di sosta e parcheggio con funzione di arredo urbano, al fine di concorrere alla qualità ambientale delle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti; il corredo arboreo e arbustivo deve essere opportunamente selezionato (con riferimento ai contenuti di cui all'Allegato A ) alle presenti NDA) tra le specie più idonee al sito, e posizionato in modo da consentirne con adeguati spazi il pieno sviluppo di crescita.


## **8** PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III  delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.1  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.1.8 .

■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

RU1 ricade per intero in classe I.

## **9** DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV  delle presenti Norme.

■ **Gestione del rischio di incidente industriale**

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'articolo 56  delle presenti NDA.



art. 98

**VIA DELLA LUMACA SUD | AMBITO DI RICONFIGURAZIONE URBANA RU2****1 CARATTERIZZAZIONE**

Area localizzata nei pressi del margine meridionale del nucleo storico del Capoluogo, a sud del tratto iniziale di via della Lumaca, e in fregio alla direttrice di penetrazione di C.so Torino. L'area perimetrata è in parte della sua estensione occupata da fabbricati di tipologia e destinazione produttivo-artigianale (in molti casi ormai in disuso); a questi si intervallano alcuni edifici a destinazione residenziale, spesso riconducibili sotto il profilo della proprietà alle stesse attività economiche.

**2 FINALITÀ DEL PRG**

Rigenerazione della maglia urbana e sua riconnessione rispetto ai tessuti circostanti.

**3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE** [art.4]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	●
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (2)
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

**Note:**

(1) nel limite massimo del 70% della SL complessivamente realizzabile.

(2) nel limite massimo del 20% della SL complessivamente realizzabile.

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

	INC	PCC	SUE
IT1	-	-	0,70 mq/mq
IT2	-	-	0,75 mq/mq
IF	-	-	1,50 mq/mq
IC	-	-	65 %
H	-	-	16,50 m

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	-	-	-
MS manutenzione straordinaria	-	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE ristrutturazione edilizia	-	-	-
AF ampliamento funzionale	-	-	-
IP integrazione pertinenziale	-	-	-
SE sostituzione edilizia	-	-	● (1)
NC nuova costruzione	-	-	● (1)
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	● (1)

**Note:**

- (1) Lo strumento urbanistico esecutivo può essere di iniziativa pubblica o privata. In tale secondo caso deve essere preceduto da una fase di concertazione con l'Amministrazione Comunale, da concludersi con un accordo ai sensi dell'articolo 12 bis, comma 4, della LR 56/1977, finalizzato a condividere i contenuti generali della proposta progettuale.

**6 STANDARD URBANISTICI**■ **SUE**

Almeno il 50% della superficie territoriale deve essere adibito a dotazioni urbanistiche.

**7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ **Indirizzi progettuali**

La progettazione esecutiva dell'ambito deve conseguire i seguenti obiettivi specifici

- ▼ **Connessioni:** realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area di parcheggio PK92, comprensiva del filare alberato indicato in cartografia, secondo le specifiche della sezione 20 dell'Allegato B alle presenti NDA;
- ▼ **Parcheggi:** individuazione di spazi a parcheggio in superficie con ruolo di attestamento nei confronti della vicina stazione ferroviaria e delle attività commerciali (spazi di parcheggio a servizio delle nuove funzioni residenziali eventualmente collocati in interrato).

■ **Requisiti qualitativi delle aree per servizi**

Le indicazioni cartografiche relative a viabilità di accesso e servizi sono modificabili in caso di necessario adattamento all'esatta posizione dei confini catastali o per la dimostrata esigenza di migliore inserimento degli edifici in progetto che garantisca in ogni caso superfici pubbliche di buona fruibilità e di dimensione adeguata, evitando in ogni caso il frazionamento delle stesse.

La quota di superficie relativa al verde, da dismettere e/o assoggettare ad uso pubblico, deve risultare integrata nelle aree di sosta e parcheggio con funzione di arredo urbano, al fine di concorrere alla qualità ambientale delle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti; il corredo arboreo e arbustivo deve essere opportunamente selezionato (con riferimento ai contenuti di cui all'Allegato A alle presenti NDA) tra le specie più idonee al sito, e posizionato in modo da consentirne con adeguati spazi il pieno sviluppo di crescita.

**8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA**

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescri-

zioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato **G.1.1** e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato **G.1.8**.

■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

RU2 ricade per intero in classe I.

## **9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti Norme.

■ **Gestione del rischio di incidente industriale**

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.


Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'articolo 56 delle presenti NDA.



art. 99

**SALP - VIGEL | AMBITO DI RICONFIGURAZIONE URBANA RU3****1 CARATTERIZZAZIONE**

Area localizzata lungo la direttrice di penetrazione meridionale dell'abitato principale (SS460 – C.so Torino), compresa tra il sedime di via Martiri delle Foibe (a nord), quello della SP222 (a sud), e delimitata, lungo il confine orientale, dal tracciato della ferrovia Canavesana.

L'ambito riunisce le aree di pertinenza degli ex stabilimenti della SALP (RU3a) e della VIGEL (RU3b). Per quanto riguarda la SALP, coincidente con la porzione settentrionale della perimetrazione, a seguito delle demolizioni completate nel 2010, insiste sull'area unicamente la palazzina che ospitava gli uffici, la cui testata è vincolata (Not. Min. 30/9/2009 ) in riferimento al suo ruolo di testimonianza storica dello stabilimento. La restante superficie pertinenziale, la cui bonifica ambientale è in corso di ultimazione, è allo stato attuale costituita da un vasto spazio libero, interessato da sporadiche emergenze vegetali di scarso valore ecologico e paesaggistico.

Sulla porzione meridionale della perimetrazione insistono invece, ormai completamente in disuso, gli stabilimenti della VIGEL e una superficie di discreta estensione in gran parte interessata da superfici cementizie e bituminose.

L'ambito costituisce una sorta di "anticamera" urbana posta a filtro tra la città storica e i tessuti a matrice produttiva del margine meridionale dell'insediamento localizzati lungo la SS460.

**2 FINALITÀ DEL PRG**

Rigenerazione complessiva dell'ambito urbano e sua riconnessione fisica e funzionale con i tessuti circostanti.

**3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE** [ art.4]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	●
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	● (3)
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (2)
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici	●

s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

**Note:**

- (1) nel limite massimo del 20% della SL complessivamente realizzabile.
- (2) nel limite massimo del 50% della SL complessivamente realizzabile.
- (3) con esclusivo riferimento all'ambito RU3b.

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

	INC	PCC	SUE
IT1	-	-	0,50 mq/mq
IT2	-	-	0,65 mq/mq
IF	-	-	1,30 mq/mq
IC	-	-	55 %
H	-	-	16,50 m

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	-	-	-
MS manutenzione straordinaria	-	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE ristrutturazione edilizia	-	-	-
AF ampliamento funzionale	-	-	-
IP integrazione pertinenziale	-	-	-
SE sostituzione edilizia	-	-	● (1)
NC nuova costruzione	-	-	● (1)
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	● (1)

**Note:**

- (1) Lo strumento urbanistico esecutivo può essere di iniziativa pubblica o privata. In tale secondo caso deve essere preceduto da una fase di concertazione con l'Amministrazione Comunale, da concludersi con un accordo ai sensi dell'articolo 12 bis, comma 4, della LR 56/1977, finalizzato a condividere i contenuti generali della proposta progettuale.

**6 STANDARD URBANISTICI**

## ■ SUE

Almeno il 50% della superficie territoriale deve essere adibito a dotazioni urbanistiche.

**7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**

## ■ Indirizzi progettuali

La progettazione esecutiva dell'ambito deve conseguire i seguenti obiettivi specifici

- ▼ Tutele:
  - demolizione della manica edificata esistente lungo C.so Torino, ad eccezione del fronte sud della palazzina uffici, che deve essere consolidato e valorizzato (quale memoria storica dello stabilimento) nel disegno urbano dell'ambito;
  - sottolineatura dell'allineamento storico tra l'ingresso principale degli ex stabilimenti industriali e l'asse della via Cuccodoro, posta ortogonalmente al corso Torino;
- ▼ Connessioni:
  - realizzazione della rotatoria collocata all'angolo nord-ovest dell'ambito, con funzioni di raccordo tra C.so Torino, Via Ragazzi del '99, Via Martiri delle Foibe e i rami viari di circolazione interna all'ambito;
  - realizzazione di una viabilità veicolare di bordo lungo il confine occidentale (con funzioni di distribuzione interna), affiancata da una alleanza verde ciclopedonale (che integri la testata vincolata della ex palazzina uffici);
  - realizzazione di viabilità veicolare di bordo lungo il confine orientale (a parti-


re dalla rotonda in progetto al margine nord), con funzioni di distribuzione interna;

Tutte le carreggiate veicolari interne all'ambito devono avere una sezione di metri 6,00.




- ▼ Verde urbano: - realizzazione di una via alberata che, oltre ad accompagnare la viabilità di margine occidentale, definisca un profilo verde in grado di caratterizzare fortemente l'accesso alla zona centrale della città;
- massima continuità possibile, sia percettiva che fruitiva, degli spazi verdi pubblici.
- ▼ Parcheggi: individuazione di spazi di parcheggio a servizio esclusivo dell'area, da localizzarsi in prevalenza sulla parte orientale dell'area, limitando il più possibile la visibilità delle auto in sosta da Corso Torino.

#### ■ **Requisiti qualitativi delle aree per servizi**

Le indicazioni cartografiche relative a viabilità di accesso e servizi sono modificabili in caso di necessario adattamento all'esatta posizione dei confini catastali o per la dimostrata esigenza di migliore inserimento degli edifici in progetto che garantisca in ogni caso superfici pubbliche di buona fruibilità e di dimensione adeguata, evitando in ogni caso il frazionamento delle stesse.

La quota di superficie relativa al verde, da dismettere e/o assoggettare ad uso pubblico, deve risultare integrata nelle aree di sosta e parcheggio con funzione di arredo urbano, al fine di concorrere alla qualità ambientale delle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti; il corredo arboreo e arbustivo deve essere opportunamente selezionato (con riferimento ai contenuti di cui all'Allegato A ) alle presenti NDA) tra le specie più idonee al sito, e posizionato in modo da consentirne con adeguati spazi il pieno sviluppo di crescita.


## **8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA**

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III  delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato **G.1.1**  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato **G.1.8** .


#### ■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

RU3 ricade in classe I salvo che per il tratto di classe IIIa3 relativo alla fascia della roggia.

## **9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV  delle presenti Norme.

#### ■ **Siti oggetto di bonifica**

Sulla base dei dati dell'Anagrafe Regionale dei Siti Contaminati, il PRGC individua sull'area un ambito contaminato (presenza di sostanze inquinanti dovuta a gestione scorretta dei rifiuti / codice regionale 01-00854 / codice provinciale TO-00140) per il quale sono previsti interventi di bonifica; a tale area si applicano i disposti della Parte IV, Titolo V del DLGS 152/2006 e s.m.i. .

#### ■ **Gestione del rischio di incidente industriale**

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'articolo 56  delle presenti NDA.





art. 100

**PASQUARO | AMBITO DI RICONFIGURAZIONE URBANA RU4****1 CARATTERIZZAZIONE**

Area localizzata a sud-est della borgata Pasquaro (CM4). L'ambito è interstiziale ai tessuti di espansione che si sono sviluppati tra i due principali tracciati viari di accesso sud al Capoluogo, verso ovest Via Argentera (SP37) e verso est Corso Torino (SP460).

L'area è articolata in due sub-ambiti: il primo (RU4a) comprende la fascia libera tra Via Pittara e Via Verdi e i lotti ineditati dell'ex PEEP; il secondo (RU4b) coincide con la porzione dell'ex PEEP sulla quale, nei primi anni 2000, fu avviata, e poi sospesa, la costruzione di imponenti fabbricati, attualmente rimasti al rustico. Nel suo insieme l'area riveste un ruolo di cerniera tra i tessuti sviluppati in tempi recenti su lottizzazione minuta e il quartiere incompiuto dell' edilizia economica popolare.

**2 FINALITÀ DEL PRG**

Riordino e consolidamento infrastrutturale della maglia insediativa del margine meridionale dell'abitato principale, raccordando la viabilità esistente e inserendo connessioni ciclo-pedonali e aree a servizi, con particolare attenzione alla dotazione di verde pubblico.

**3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]**

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	●
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (2)
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

**Note:**

(1) Per l'ambito RU4a nel limite massimo del 50% della SL complessivamente realizzabile.

(2) Nel limite massimo del 20% della SL complessivamente realizzabile.

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [  art.5 ]

	INC	PCC	SUE
IT1		0,30 mq/mq <sup>(1)</sup>	
IT2		0,50 mq/mq <sup>(1)</sup>	
IF		1,00 mq/mq <sup>(1)</sup>	
IC		60 % <sup>(1)</sup>	
H		10,50 m <sup>(1)</sup>	


**Note:**

- (1) sull'ambito RU4b occupato da un edificio in cantiere in stato di abbandono è possibile edificare in applicazione di IT2, senza dover acquisire capacità edificatoria esterna, qualora la struttura esistente venga demolita e ricostruita con livelli di prestazione ambientale NZEB; l'applicazione di IT1 è ammessa solo qualora la struttura esistente venga ricondotta all'altezza massima di zona; non sono consentite ulteriori edificazioni qualora la struttura esistente venga completata nelle dimensioni attuali.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [  art.6 ]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	-	-	-
MS manutenzione straordinaria	-	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE ristrutturazione edilizia	-	-	-
AF ampliamento funzionale	-	-	-
IP integrazione pertinenziale	-	-	-
SE sostituzione edilizia	-	-	● <sup>(1)</sup>
NC nuova costruzione	-	-	● <sup>(1)</sup>
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	● <sup>(1)</sup>

**Note:**


- (1) Lo strumento urbanistico esecutivo può essere di iniziativa pubblica o privata. In tale secondo caso deve essere preceduto da una fase di concertazione con l'Amministrazione Comunale, da concludersi con un accordo ai sensi dell'articolo 12 bis, comma 4, della LR 56/1977 , finalizzato a condividere i contenuti generali della proposta progettuale.

**6 STANDARD URBANISTICI**■ **SUE**

Almeno il 50% della superficie territoriale deve essere adibito a dotazioni urbanistiche.

**7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ **Indirizzi progettuali**


La progettazione esecutiva dell'ambito deve conseguire i seguenti obiettivi specifici

- ▼ **Modalità:** riquilificazione (e possibilmente sostituzione) delle strutture edilizie incomplete; ricucitura funzionale delle aree limitrofe.
- ▼ **Connessioni:** predisposizione di percorsi ciclo-pedonali nell'ambito della realizzazione delle aree verdi SV66 e SV67, in continuità con i tracciati analoghi previsti sull'area RT6 (cfr. articolo 90  delle presenti NDA) e garantendo una connessione tra via Pittara e via Bicocca.
- ▼ **Verde urbano:**
  - realizzazione dei viali alberati indicati in cartografia;
  - massima continuità possibile, sia percettiva che fruitiva, degli spazi verdi, strutturati con riferimento anche agli ambiti residenziali circostanti.
- ▼ **Parcheggi:** previsione di spazi di parcheggio strutturati e distribuiti anche con riferimento agli ambiti residenziali circostanti.




■ **Requisiti qualitativi delle aree per servizi**

Le indicazioni cartografiche relative a viabilità di accesso e servizi sono modificabili in caso di ne-

cessario adattamento all'esatta posizione dei confini catastali o per la dimostrata esigenza di migliore inserimento degli edifici in progetto che garantisca in ogni caso superfici pubbliche di buona fruibilità e di dimensione adeguata, evitando in ogni caso il frazionamento delle stesse.

La quota di superficie relativa al verde, da dismettere e/o assoggettare ad uso pubblico, deve risultare integrata nelle aree di sosta e parcheggio con funzione di arredo urbano, al fine di concorrere alla qualità ambientale delle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti; il corredo arboreo e arbustivo deve essere opportunamente selezionato (con riferimento ai contenuti di cui all'Allegato A  alle presenti NDA) tra le specie più idonee al sito, e posizionato in modo da consentirne con adeguati spazi il pieno sviluppo di crescita.



## **8** PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLÓGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III  delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato **G.1.1**  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato **G.1.8** .

■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

RU4 ricade per intero in classe I.

## **9** DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV  delle presenti NDA, con particolare riferimento agli obblighi di compensazione del consumo di suolo di cui all'art. 59, comma 3 .

■ **Gestione del rischio di incidente industriale**

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'articolo 56  delle presenti NDA.



**SEZIONE II**  
**SISTEMA DEI SUOLI LIBERI**  
**E DEI TERRITORI EXTRAURBANI**

**TITOLO I**

---

**VERDE DI CONNOTAZIONE**  
**DELLO SPAZIO URBANO**





art. 101

**AREE A VERDE PRIVATO | VP****1 CARATTERIZZAZIONE**

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

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

**2 FINALITÀ DEL PRG**

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

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

**3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE** [ art.4 ]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	-
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	-
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	-
s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) limitatamente alle strutture pertinenziali di edifici esistenti.

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

Le aree VP eventualmente ricomprese nel perimetro di interventi convenzionati non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria ma possono essere diversamente posizionate all'interno dell'area di intervento (tranne che nei casi in cui tale facoltà sia espressamente esclusa o limitata dalle norme delle singole aree residenziali) ferma restando la loro estensione superficiale e nel rispetto di ogni ulteriore vincolo di arretramento topograficamente e normativamente definito dal PRG.

La dislocazione alternativa deve comunque sempre garantire il corretto rapporto delle stesse con l'edificato circostante, evitando soprattutto l'eccessiva frammentazione delle aree verdi all'interno dell'area di intervento.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria	-	-	-
MS	manutenzione straordinaria	-	-	-
RC	restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE	ristrutturazione edilizia	-	-	-
AF	ampliamento funzionale	-	-	-
IP	integrazione pertinenziale	● (1)	-	-
SE	sostituzione edilizia	● (2)	-	-
NC	nuova costruzione	-	-	-
RU	ristrutturazione urbanistica	-	-	-

Note:

- (1) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V delle presenti NDA, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali a servizio di edifici esistenti:
- fabbricati interrati ove consentiti dalle prescrizioni geologiche;
  - bassi fabbricati e tettoie nel rispetto di IC = 10%;
  - serre e strutture aperte per l'arredo dei giardini.
- (2) Ammessa solo sugli edifici minori (bassi fabbricati e strutture analoghe) che non possono essere computabili come volumetrie abitative o assimilabili; tali manufatti possono essere ricostruiti, nel rispetto delle prescrizioni di cui alla nota (1), ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto.

**6 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI****■ Parcheggi**

L'eventuale realizzazione di aree a parcheggio è ammessa solo qualora le stesse siano indispensabili per soddisfare fabbisogni prescritti dalle norme e non possano essere localizzate nell'ambito delle aree destinate agli insediamenti edilizi. In ogni caso i parcheggi devono sempre essere realizzati su fondo drenante inerbito, a meno che le eventuali superficie impermeabilizzate non siano compensate da aree verdi in piena terra di pari estensione ricavate all'interno delle zone urbanistiche edificabili.

**7 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA** [PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di della PARTE PRIMA / SEZIONE III delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato **G.1.1** e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato **G.1.8**.

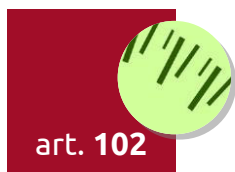
**8 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** [PARTE PRIMA – Sezione IV]

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti NDA.

## **9** INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA


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





art. 102

**VERDE DI PORTA URBANA | VA****1 CARATTERIZZAZIONE**

Ambiti individuati lungo le principali direttrici di penetrazione del tessuto urbano del Capoluogo, in alcuni casi coincidenti con le "porte urbane" identificate all'articolo 34 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale .

- VA1 - porta nord: su C.so Indipendenza, a nord dell'intersezione con via Don Michele Cavalletto;
- VA2 - porta ovest: sulla SP42, all'intersezione con la linea ferroviaria Canavesana (nei pressi del confine con il Comune di Favria);
- VA3 - porta est: sulla SS565, alla confluenza tra la Circonvallazione Est e C.so Italia (da PPR);
- VA4 - porta sud: sulla SS460, alla confluenza tra la Circonvallazione Est e via Salvo d'Acquisto (da PPR).

**2 FINALITÀ DEL PRG**

Connotazione degli accessi alla città moderna, sotto il profilo percettivo e funzionale, attraverso una progettazione del verde e degli elementi d'arredo che metta in risalto la valenza scenica delle porte urbane coniugandola con il ruolo di "snodo" tra la viabilità veicolare e la rete ciclo-pedonale.

**3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**  art.4 ]

r	residenziale	-
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	-
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

Le porzioni di VA comprese nella superficie territoriale di SUE o PCC (tutta la VA1 - porta nord e parte della VA4 - porta sud) sono portatrici del medesimo IT assegnato a tali ambiti di trasformazione. Le porzioni svincolate da contestuali interventi edificatori, ma comunque destinate a essere acquisite dal Comune come aree pubbliche e opere di urbanizzazione indotta, sono dotate di capacità edificatoria perequativa, trasferibile secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3 delle NDA. Gli indici di edificabilità sono così stabiliti:

- 0,04 mq/mq per l'area VA3 (porta est), ricadente per intero in fascia B dell'Orco;
- 0,10 mq/mq per le aree VA2 (porta ovest) e VA4 (porta sud).

Le eventuali costruzioni necessarie per finalità di arredo o di servizio pubblico sono realizzabili senza dover osservare specifici parametri, fermo restando il ruolo prevalente che il verde (anche verticale) deve mantenere rispetto al costruito.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	-	-	-
MS manutenzione straordinaria	-	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE ristrutturazione edilizia	-	-	-
AF ampliamento funzionale	-	-	-
IP integrazione pertinenziale	-	-	-
SE sostituzione edilizia	-	-	-
NC nuova costruzione	● (1)	-	-
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	-

Note:

(1) Limitatamente alle opere necessarie ad attrezzare le aree.

**6 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**

■ **Progettazione esecutiva delle aree**

La progettazione esecutiva delle aree, ove non sia sviluppata contestualmente ai SUE, deve essere definita con specifici Progetti di Qualificazione Paesaggistica (PQP), di cui all'articolo 15 delle presenti NDA, nel rispetto di quanto precisato ai successivi commi 8 e 9 del presente articolo; l'Amministrazione Comunale può bandire appositi "concorsi di idee", ai sensi del DLGS 50/2016, al fine di ricercare proposte progettuali che possano contribuire alla qualificazione di tali spazi sia sotto il profilo paesaggistico, ambientale e identitario, sia per quanto concernente gli aspetti legati a funzionalità e sicurezza.

■ **Cessione delle aree da parte di attuatori privati**

Le modalità di cessione delle aree vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione qualora l'attuazione del PRG avvenga con SUE o PCC; qualora il soggetto proponente la convenzione non disponga di tutte le superfici necessarie a garantire la funzionalità dell'area pubblica in progetto, la convenzione può prevedere che sia il Comune a espropriare i suoli mancanti, ponendo a carico del proponente tutti i relativi oneri.

■ **Tracciati viari in progetto**

I tracciati viari in progetto ricadenti all'interno delle aree VA sono da considerarsi previsioni di livello prescrittivo; sono ammessi lievi scostamenti localizzativi solo nel caso di dimostrate esigenze di carattere funzionale e/o di adeguamento all'effettivo stato dei luoghi.

■ **Raccordo con i tracciati ciclo-pedonali e con gli spazi di parcheggio**

Nel rispetto di quanto specificato ai commi 8 e 9 del presente articolo, la progettazione esecutiva delle aree deve sempre prevedere il raccordo dei tracciati ciclabili e pedonali esistenti e in progetto, individuando adeguati spazi di interscambio auto-bici; la progettazione deve essere inoltre perseguire l'integrazione funzionale degli spazi di parcheggio quando esistenti o previsti su aree a servizio limitrofe.

Ove lo si ritenga necessario, e a seguito di accordi con l'Ente gestore del servizio, la fase progettuale può prevedere l'individuazione di spazi di fermata per il servizio di trasporto pubblico.

#### ■ **Modifica della destinazione specifica.**

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della LR 56/1977 [↗](#).

#### ■ **Misure di tutela dei valori archeologici.**

Si richiamano i disposti di cui all'articolo 25 del DLGS 50/2016 [↗](#) per quanto riguarda l'applicazione delle procedure di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

### **7 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA**

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III [↗](#) delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.1 [↗](#) e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.1.8 [↗](#).

#### ■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

- VA1 ricade in classe I, salvo che per il tratto di classe IIIa3 relativo alla fascia dello scolmatore;
- VA2 ricade in classe IIa salvo che per il tratto di classe IIIa3 relativo alla fascia della roggia;
- VA3 ricade per intero in classe IIIa1;
- VA4 ricade per intero in classe I.

### **8 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV [↗](#) delle presenti NDA.

#### ■ **Inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi.**

Nel rispetto di quanto previsto dagli indirizzi di cui al successivo comma 9, si dettano le seguenti direttive circa la progettazione delle aree:

- la progettazione dei nuovi impianti arborei deve essere conforme, per quanto attinente, a quanto specificato alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV / Titolo III [↗](#) delle presenti NDA;
- ove possibile i nuovi impianti arborei devono essere occasione di raccordo delle fasce vegetali esistenti, che devono essere salvaguardate e valorizzate nell'ambito del disegno complessivo dell'area; eventuali abbattimenti che si rendessero indispensabili in relazione alla funzionalità del disegno dell'area, devono essere compensati nell'ambito degli interventi di nuova piantumazione previsti dal progetto; il corredo arboreo e arbustivo deve essere opportunamente selezionato (con riferimento ai contenuti di cui all'Allegato A [↗](#) alle presenti NDA) tra le specie più idonee al sito, e posizionato in modo da consentirne con adeguati spazi il pieno sviluppo di crescita;
- le superfici di pavimentazione (parcheggi, piste ciclabili e percorsi pedonali, eventuali spazi di aggregazione, etc.) devono essere progettate e realizzate in modo da non alterare i rapporti cromatici e materici con gli ambiti di cornice paesaggistica; è fatto assoluto divieto di impiego di superfici che comportino la completa impermeabilizzazione del suolo (ad eccezione degli spazi deputati alla realizzazione delle carreggiate veicolari), privilegiando l'utilizzo di materiali e soluzioni a basso impatto ambientale.

#### ■ **Gestione del rischio di incidente industriale**

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'articolo 56 [↗](#) delle presenti NDA.

### **9 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA**

La grafica utilizzata per l'identificazione delle aree classificate come "verde di porta urbana" non ha valenza di indicazione progettuale circa le forme da conferire a tali spazi, ma individua semplicemente il suolo da acquisire e sul quale sviluppare la realizzazione degli interventi.

Di seguito si dettano per ognuna delle aree VA le linee di indirizzo da assumere come riferimento per la progettazione dei singoli ambiti; le indicazioni cartografiche i viali alberati e i connessi tracciati ciclo-pedonali riportati sulla cartografia di Piano sono in ogni caso da considerarsi quali elementi progettuali di livello prescrittivo (fatto salvo quanto previsto al precedente comma 6).

**■ Area VA1**

- realizzazione della viabilità prevista in cartografia, secondo le specifiche definite alla sezione "prescrizioni specifiche per le singole aree" dell'articolo 90 delle presenti NDA (il soggetto attuatore è il proponente degli interventi previsti sull'area RT1, come definito dalle prescrizioni specifiche di cui all'articolo 90 delle presenti NDA);
- valorizzazione della direttrice di accesso principale (C.so Indipendenza), anche tramite la collocazione di elementi di arredo urbano, la progettazione di idonee strutture vegetali e la predisposizione di interventi su materiali e cromie della sede stradale;
- valorizzazione della direttrice di accesso ai tessuti storici del nucleo di Vesignano, in coordinamento con la progettazione esecutiva dell'area RT1 e raccordando eventuali percorsi pedonali previsti su tale ambito di intervento;
- valorizzazione del tratto di viabilità rurale che corre lungo il confine settentrionale dell'area, prevedendo i necessari raccordi con la viabilità ciclo-pedonale in progetto e interventi di piantumazione in raccordo con le strutture vegetali lineari previste lungo il confine nord dell'area RT1;
- localizzazione delle aree di interscambio veicolare nella porzione occidentale dell'area;
- previsione di interventi di piantumazione a mascheratura dell'area TR1 lungo la direttrice sud della viabilità in progetto.

**■ Area VA2**

- realizzazione della viabilità prevista in cartografia, secondo le specifiche di cui alla sezione 8 dell'Allegato B alle presenti NDA;
- valorizzazione della direttrice di accesso principale (via Favria), anche tramite la collocazione di elementi di arredo urbano, la progettazione di idonee strutture vegetali e la predisposizione di interventi su materiali e cromie della sede stradale;
- localizzazione delle aree di interscambio veicolare nella porzione settentrionale dell'area, integrandole alle strutture vegetali già esistenti, sulle quali occorre mettere in atto interventi di valorizzazione e integrazione rispetto al disegno complessivo dell'area (eventuali abbattimenti di individui arborei adulti che si rendessero necessari a tale scopo devono essere in ogni caso compensati nell'ambito dell'area VA di pertinenza); l'intervento deve essere indirizzato anche, per quanto possibile, alla mascheratura visiva degli impianti elettrici presenti sull'area adiacente, localizzata sul territorio del Comune di Favria;

La fase preliminare della progettazione deve verificare la compatibilità dell'intervento con eventuali previsioni urbanistiche sul Comune di Favria e, ove possibile, operare in riferimento a queste ultime secondo criteri di omogeneità e continuità funzionale; in particolare può essere prevista, di concerto con l'Amministrazione Comunale di Favria, la confluenza in rotatoria di via Domenico Cattaneo, che corre lungo il confine tra i due Comuni.

**■ Area VA3**

L'area deve essere progettata in stretta relazione alle previsioni di Piano definite per l'area VQ ("Verde attrezzato di qualificazione paesaggistica" - cfr. articolo 103 delle presenti NDA), assumendo il ruolo di raccordo dei percorsi ciclo-pedonali previsti nelle parti nord e sud di quest'ultima.

È ammessa la collocazione di elementi di arredo urbano (o di idonee strutture vegetali) al fine di sottolineare la direttrice di accesso al nucleo abitato; in ogni caso deve essere verificata la compatibilità di tali interventi rispetto alle visuali dello skyline del centro storico percepibili dal tracciato della SP222. In riferimento alla presenza delle aree di parcheggio già esistenti tra l'ambito VA e il nucleo storico dell'abitato, non è ammessa la realizzazione di aree di sosta per alcuna tipologia di veicolo a motore; l'intera superficie della VA deve mantenere le sue attuali caratteristiche naturali (fatti salvi i necessari i segmenti di raccordo dei tracciati ciclo-pedonali), eventualmente incrementate tramite interventi di piantumazione, in raccordo alle masse boscate già presenti nell'intorno o in progetto sull'area VQ.

La realizzazione del tratto di viabilità che corre lungo il margine nord-occidentale dell'ambito è a carico del soggetto attuatore degli interventi previsti sull'area RT4, come definito dalle prescrizioni specifiche di cui all'articolo 90 delle presenti NDA.

**■ Area VA4**

- realizzazione della viabilità prevista in cartografia, secondo le specifiche di cui alla sezione 14 dell'Allegato B alle presenti NDA (il soggetto attuatore è il proponente degli interventi previsti sulle aree TR29a e TR30, come definito dalle prescrizioni specifiche di cui all'articolo 93 delle presenti NDA);

- valorizzazione della direttrice di accesso principale (SP460), anche tramite la collocazione di elementi di arredo urbano, la progettazione di idonee strutture vegetali e la predisposizione di interventi su materiali e cromie della sede stradale;
- localizzazione di un'area di interscambio auto-bici integrata agli spazi di parcheggio sull'ambito TR30.



art. 103

## VERDE ATTREZZATO DI QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA | VQ

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Ambiti localizzati nella fascia compresa tra il margine urbano orientale del Capoluogo e gli spazi pertinenziali dell'asta fluviale del torrente Orco, coincidenti in parte con la "ripa" dalla quale deriva il nome della città. Sono aree caratterizzate dalla presenza di apparati vegetali con alti valori di insidenza, ma bassa qualità ambientale sotto il profilo del tipo e della varietà delle essenze presenti.

Costituiscono la cornice paesaggistica dell'accesso orientale al Capoluogo, ma sono allo stato attuale quasi del tutto prive di connessioni funzionali con il margine dell'abitato, debolezza che ne riduce il potenziale ruolo di aree di filtro tra l'abitato e gli ambiti periferuviali.

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Riquilificazione paesaggistica degli ambiti, anche tramite interventi di sfoltimento degli apparati vegetali esistenti e integrazione del mix di essenze arboree, perseguendo principalmente obiettivi di rafforzamento dei valori ecotonali e di raccordo visivo e funzionale con i viali alberati esistenti. Ricucitura tra il sistema viario ciclo-pedonale del margine urbano (compresi i sottopassi del Parco del Castello Malgrà) e la rete di sentieri esistente, individuando spazi attrezzati per lo svago e lo sport.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [ art.4 ]

r	residenziale	-
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	-
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

Il dimensionamento di eventuali installazioni e strutture connesse alla fruizione dell'ambito perifluviale è stabilito in sede di progettazione esecutiva di tali manufatti, ferma restando l'osservanza e la prevalenza dell'articolo 39 delle NDA del PAI.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

Oltre all'intervento di rinaturazione di cui al successivo comma 7, sono ammesse opere di sistemazione dei sentieri esistenti, con la posa della relativa segnaletica. Al di fuori della fascia A del PAI è altresì consentita l'installazione di attrezzature di minima consistenza edilizia per la fruizione dell'ambito perifluviale.

**6 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA** [PARTE PRIMA – Sezione III]

L'area è interamente compresa in Fascia A e B dell'Orco e in classe di pericolosità IIIa, per cui qualsiasi intervento, anche di attività edilizia libera, deve essere eseguito in modo da non interferire con il regime idraulico del corso d'acqua, nel rispetto delle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III delle presenti NDA e delle indicazioni dell'Elaborato G.1.1.

**7 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** [PARTE PRIMA – Sezione IV]

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti Norme.

**Recupero dell'area del depuratore dell'ex complesso produttivo Vallesusa**

Al margine settentrionale dell'area VQ è localizzato il depuratore cui faceva riferimento il dismesso complesso produttivo del Vallesusa; la struttura si compone di una vasca in calcestruzzo e di alcuni manufatti accessori collocati nell'ambito dell'area di pertinenza, parzialmente interessata dalla presenza di vegetazione.

Il recupero dell'area rientra tra le opere di compensazione di cui all'articolo 59 delle presenti NDA e deve prevedere:

- rimozione e smaltimento dei fanghi contenuti nella vasca, secondo le modalità definite dalla specifica normativa vigente;
- rimozione di macchinari, strutture e manufatti accessori presenti sull'area individuata dalla cartografia di PRGC;
- demolizione e rimozione delle macerie della struttura in calcestruzzo costituente l'invaso;
- verifica delle eventuali esigenze di bonifica del sito e messa in atto degli opportuni interventi;
- rinaturazione dell'area, prevedendo opere di inerbimento e di piantumazione in raccordo con le fasce vegetali presenti nell'intorno; il corredo arboreo e arbustivo deve essere opportunamente selezionato (con riferimento ai contenuti di cui all'Allegato A alle presenti NDA) tra le specie più idonee al sito, e posizionato in modo da consentirne con adeguati spazi il pieno sviluppo di crescita.

**Vincolo paesaggistico del Parco Malgrà (DLGS 42/2004, art. 136)**

Per la parte dell'area VQ ricadente all'interno della perimetrazione definita dal vincolo paesaggistico in oggetto si richiamano le prescrizioni di cui all'articolo 30 delle presenti NDA.

**Gestione del rischio di incidente industriale**

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'articolo 56 delle presenti NDA.


 art. 104

## AREE AGRICOLE PERIURBANE | AP

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Porzioni di territorio agricolo, prevalentemente prative o coltivate, localizzate entro la fascia edificata marginale degli abitati o immediatamente a ridosso di essi, costituenti ambiti di apprezzabile valore paesaggistico, con importanti funzioni di tutela ambientale e connettività ecologica.

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Tutela degli spazi verdi, preservandoli dall'insediamento di nuove unità aziendali, (limitando gli interventi edificatori al soddisfacimento delle esigenze di gestione delle attività già insediate), al fine di mantenere intorno agli abitati ampie porzioni di territorio libero con funzione di cornice paesaggistica ed ecologica.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

Fatte salve le situazioni specifiche disciplinate al successivo comma 9, è ammessa unicamente la conduzione dei fondi agricoli, privilegiando la coltura a prato. Gli ambiti limitrofi agli insediamenti produttivi (artigianali, industriali o agricoli) possono essere sede di impianto di barriere vegetali con funzioni di mitigazione visiva e di attenuazione degli impatti acustici.

Per i fabbricati esistenti sono confermate le destinazioni d'uso in atto, nel rispetto di quanto specificato ai commi seguenti.

### 4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

I terreni classificati come AP possono essere utilizzati per la determinazione delle quantità edificatorie realizzabili nelle aree agricole normali (calcolate secondo i disposti dell'[articolo 25 della LR 56/1977](#)); le SL così computate (convenzionalmente pari a un terzo del volume edificabile) sono trasferibili in tutte le aree agricole edificabili facenti riferimento alla stessa proprietà, sia sul territorio comunale che in quello dei comuni limitrofi.

### 5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

Fatto salvo quanto specificato al successivo comma 9, sulle aree classificate come AP è vietata qualsiasi attività edificatoria, anche ai fini agricoli, se non per quanto riguarda l'installazione di serre stagionali. L'eventuale recinzione dei fondi può essere realizzata unicamente secondo le specifiche di cui al successivo comma 8.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, a parità di SC e SL, e a condizione che questi si caratterizzino come migliorativi del quadro paesaggistico complessivo.

### 6 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLÓGICA [PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della [PARTE PRIMA / SEZIONE III](#) delle presenti NDA, alle indicazioni dell'[Elaborato G.1.1](#) e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'[Elaborato G.1.8](#).

### 7 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE [PARTE PRIMA – Sezione IV]

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla [PARTE PRIMA, SEZIONE IV](#) delle presenti Norme.




## 8 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

### ■ Interventi edilizi sulle aziende agricole esistenti

Le possibilità di intervento edilizio sulle unità aziendali esistenti devono sempre configurarsi come migliorativi del quadro paesaggistico complessivo, attraverso l'utilizzo di forme compositive e materiali che concorrano a migliorare l'integrazione dei manufatti nel contesto visivo di riferimento. Gli interventi di ampliamento ammessi devono in ogni caso essere progettati in modo da non interferire con le principali visuali paesaggistiche del territorio e con eventuali elementi di pregio naturali e/o artificiali.


### ■ Recinzione dei fondi




Le recinzioni dei fondi agricoli possono essere realizzate esclusivamente secondo le seguenti specifiche:

- eventuale cordolo di altezza non superiore a cm 10, sormontato da rete metallica, per una altezza massima complessiva di metri 1,50;
- esternamente alla rete metallica deve essere realizzata una siepe lineare, eventualmente intervallata da esemplari arborei, secondo le specifiche dettate per le finalità "ce" all'Allegato C .


### ■ Gestione e limitazioni delle attività colturali.

Qualsiasi attività colturale deve in ogni caso essere esercitata nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia e con le cautele necessarie per evitare il determinarsi di situazioni nocive sotto il profilo igienico – sanitario.

La gestione delle attività agricole sull'intero territorio comunale deve in ogni caso fare riferimento a quanto specificato dal "codice di buona pratica agricola" di cui al DM 19/4/1999 . Si intendono richiamate le disposizioni di:



- DCR n.287-20269 del 17/6/2003 .
- Regolamenti regionali 9/R 2002 e 12/R 2007 .
- Capitolo A.5 del PAN (DM 22/1/2014) .

## 9 PRESCRIZIONI SPECIFICHE

① È ammessa la realizzazione degli ampliamenti eventualmente necessari alla conduzione dell'azienda agricola (nel rispetto di quanto specificato all'articolo 105  delle presenti NDA e in deroga ai vincoli di inedificabilità del presente articolo). I nuovi interventi edificatori, fatto salvo il rispetto delle vigenti norme in materia di igiene, sicurezza e ambiente, devono avvenire in aderenza ai fabbricati esistenti, in omogeneità con l'orientamento prevalente dei fabbricati esistenti.

Eventuali nuovi volumi destinati a funzioni di stallaggio possono essere collocati unicamente lungo i lati nord e ovest delle strutture esistenti.

L'Amministrazione Comunale ha in ogni caso la facoltà di richiedere eventuali misure di mitigazione visiva dei fabbricati (ad esempio la piantumazione di barriere vegetali), in coerenza con le finalità espresse dal PRG per le aree AP.

② A fronte della dismissione del sedime stradale individuato dalla cartografia di PRGC lungo il confine meridionale dell'area (nel rispetto delle specifiche dimensionali di cui alla sezione 14 dell'Allegato B  alle presenti norme), è ammessa la realizzazione degli ampliamenti eventualmente necessari alla conduzione dell'azienda agricola (nel rispetto di quanto specificato all'articolo 105  delle presenti NDA e in deroga ai vincoli di inedificabilità del presente articolo). I nuovi interventi edificatori, fatto salvo il rispetto delle vigenti norme in materia di igiene, sicurezza e ambiente, devono avvenire nell'ambito dell'area perimetrata in cartografia, e preferibilmente in aderenza ai fabbricati esistenti, in omogeneità con l'orientamento prevalente dei fabbricati esistenti.

L'Amministrazione Comunale ha in ogni caso la facoltà di richiedere eventuali misure di mitigazione visiva dei fabbricati (ad esempio la piantumazione di barriere vegetali), in coerenza con le finalità espresse dal PRG per le aree AP.

## **TITOLO II**

---

# TERRITORIO E INSEDIAMENTI EXTRAURBANI



art. 105

**AREE AGRICOLE NORMALI | AN****1 CARATTERIZZAZIONE**

Territori utilizzati ai fini agricoli, con i relativi insediamenti aziendali, i suoli coltivati e le aree coperte da vegetazione spontanea.

**2 FINALITÀ DEL PRG**

Valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale rappresentato dal territorio rurale; ammodernamento e potenziamento delle aziende agricole, recupero, riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio diffuso, compatibilmente con la sicurezza geologica, la qualità paesaggistica, la compatibilità ambientale.

**3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE** [  art.4 ]

r	residenziale	-
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	● (1)
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	-
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	●
a2	attività agricola non imprenditoriale	● (2)
s1	servizi per l'istruzione	● (1)
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	● (1)
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	● (1)
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	● (1)
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	● (1)
s6	servizi per la mobilità	● (1)
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici	● (1)
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	● (1)
s10	servizi cimiteriali	● (3)

**Note:**

- (1) Di iniziativa comunale o subordinatamente a convenzionamento con il Comune, nei termini stabiliti al comma 7.
- (2) Comprensiva delle attività extragricole comportanti concentrazione di animali come disciplinate al comma 7.
- (3) Solo per i cimiteri animali, come disciplinati al comma 7.

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

	INC	PCC	SUE
IT	-	-	-
IF	(1)	-	-
IC	30% (2)	-	-
H	7,50 m (3)	-	-

**Note:**

- (1) Applicabile esclusivamente alla costruzione delle residenze rurali, in base agli indici stabiliti dall'articolo 25 commi 12, 13, 15, 16, 18, 19 della LR 56/1977; il valore della SL realizzabile è convenzionalmente pari a un terzo di quello del volume derivante dall'applicazione degli indici della LR 56/1977;
- (2) Relativo a tutti gli edifici dell'azienda agricola e riferito alla superficie fondiaria del lotto di reale pertinenza dell'insediamento aziendale.
- (3) Con le eccezioni e precisazioni definite al comma 7.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	●	-	-
MS manutenzione straordinaria	●	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	●	-	-
RE ristrutturazione edilizia	●	-	-
AF ampliamento funzionale	●	-	-
IP integrazione pertinenziale	●	-	-
SE sostituzione edilizia	●	●	-
NC nuova costruzione	●	●	-
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	-

**6 STANDARD URBANISTICI**

Per le destinazioni agricole non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle extragricole la dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dei commi 2 e 3 dell'articolo 12 delle presenti NDA, deve essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in tal caso il titolo abilitativo deve essere corredato da convenzione o atto unilaterale concernente la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree.

**7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI****■ Permessi di costruire in area agricola**

I permessi di costruire in area agricola, per la costruzione di residenze e accessori rurali, sono rilasciati ai soggetti di cui all'articolo 25, commi 3 e 4 della LR 56/1977, secondo le "Istruzioni" approvate con DGR n. 15-4452 del 22/12/2016 e subordinatamente alla sottoscrizione dell'atto di impegno di cui all'articolo 25, comma 7 della LR 56/1977 che, nel caso di edifici non abitativi, concerne soltanto le lettere a) e d) del citato comma 7.



I permessi di costruire relativi alle attività extra-agricole compatibili con il territorio rurale e comportanti edificazioni o trasformazioni del suolo, come individuate all'ultimo punto delle presenti prescrizioni particolari, sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale in favore del Comune, da trascriversi nei registri immobiliari, concernente l'impegno alla rimozione di ogni struttura edilizia e alla completa rinaturazione del suolo, a seguito della cessazione dell'attività, fatta salva la possibilità di subentro da parte di altri soggetti gestori. Tale atto d'impegno sostituisce quello di cui all'articolo 25, comma 7 della LR 56/1977.

**■ Residenze agricole**

La nuova costruzione di edifici residenziali è consentita esclusivamente agli imprenditori agricoli professionali, mentre gli imprenditori part-time (secondo le definizioni di cui alla DGR n. 15-4452 del 22/12/2016) possono realizzare l'abitazione solo in edifici preesistenti; ai fini della definizione della SL abitativa è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti

l'azienda, anche non contigui e anche ubicati nel territorio dei Comuni confinanti. Il vincolo sui terreni afferenti la SL deve essere registrato nelle forme di legge, pena la decadenza del permesso di costruire. La SL massima residenziale per ogni azienda, anche articolata in più unità abitative, non può superare complessivamente (sommando SL esistenti e di nuova costruzione) mq 500. Tutte le residenze rurali di nuova costruzione, ivi comprese quelle realizzate in ampliamento di edifici esistenti, devono essere realizzate con particolare riguardo al corretto inserimento nel paesaggio agricolo, privilegiando l'impianto tipologico lineare e le caratteristiche costruttive dei tradizionali fabbricati rurali a cortina semplice.

#### ■ Bassi fabbricati e tettoie non pertinenziali

Al di fuori delle aree pertinenziali, e per la sola destinazione di deposito materiali ed attrezzi agricoli, è ammessa con permesso di costruire l'edificazione di bassi fabbricati nel limite di 80 mq di SC, concessi a tantum a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 25, comma 4, della LR 56/1977 , purché siano proprietari di almeno 5.000 mq di terreno coltivato e purché sul fondo della medesima proprietà non esistano altri bassi fabbricati o tettoie e sia rispettato IC 10% sul lotto di edificazione. Tali interventi edificatori non sono soggetti alla costituzione del vincolo di cui all'articolo 25, comma 7, della LR 56/1977  fermo restando il divieto di adibire la costruzione a qualsivoglia uso diverso da quello ammesso nella presente norma. Ai proprietari di superfici coltivabili inferiori a 5.000 mq è consentita la costruzione di bassi fabbricati fino a un massimo di 40 mq di SC, per il medesimo esclusivo utilizzo agricolo con divieto di accorpate tra loro più fabbricati.


#### ■ Distanze


- a) Costruzioni a servizio delle attività produttive agricole:
  - fienili; depositi per materiali, macchinari e attrezzi; stalle e ricoveri per animali d'affezione o destinati all'autoconsumo: m 10,00 da altre aree di PRG.
- b) Costruzioni (stalle e concimaie) per allevamenti zootecnici di tipo agricolo, relativi a bovini, equini, ovini, caprini e capi minori diversi da quelli di cui alla lettera c):
  - nell'ambito di centri aziendali già esistenti: m 50,00 dalle altre aree urbane di PRG e m 20 da edifici civili di terzi in area agricola e dalle aree extraurbane di PRG;
  - nell'ambito di nuovi centri aziendali: m 100,00 dalle altre aree urbane residenziali di PRG e m 50 da edifici civili di terzi in area agricola e dalle aree extraurbane di PRG;
  - m 15,00 dalla residenza rurale del conduttore.
- c) Costruzioni (stalle e concimaie) per allevamenti zootecnici di tipo agricolo relativi a suini, avicunicoli, cani e altri animali non destinati al consumo alimentare:
  - m 300,00 dalle altre aree di PRG;
  - m 100,00 da edifici residenziali in area agricola;
  - m 15,00 dalla residenza rurale del conduttore.

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

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


#### ■ Riutilizzo di edifici ex-rurali


Gli edifici che, **alla data di adozione** della Variante generale di PRG, risultino non utilizzati per l'attività agricola sono disciplinati dalle prescrizioni dell'articolo 109 ("AE - edifici e insediamenti in territorio agricolo")  delle presenti norme.

Sugli edifici che, **successivamente alla data di adozione** del PRG, non siano più utilizzati a scopo agricolo ai sensi dell'articolo 25, comma 10, della LR 56/1977 , sono ammessi gli interventi di cui al comma 5 fino alla ristrutturazione (con eventuale demolizione con ricostruzione nei limiti di seguito precisati) con cambio di destinazione d'uso, in funzione residenziale, ricettive o direzionale, purché tali fabbricati:

- siano stati realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967 e, se ristrutturati o ampliati successivamente a tale data, non abbiano definitivamente perso le originarie caratteristiche tipologico-edilizie;
- siano stati precedentemente utilizzati come residenza agricola, o, se destinati ad altri usi (come




fienili, travate, sottotetti, depositi, stalle), abbiano caratteristiche dimensionali, tipologiche e strutturali adeguate alla nuova destinazione d'uso e posizionamento tale da consentire il rispetto dei diritti di terzi con particolare riferimento alle distanze tra edifici e tra pareti finestrate;

- vengano collegati (a totale carico dei proprietari) alle reti infrastrutturali comunali, con particolare riguardo alla fognatura, o vengano comunque dotati di attrezzature autonome per il corretto smaltimento delle acque reflue adeguate alle vigenti disposizioni in materia;
- siano resi pienamente conformi (soprattutto se trattasi di strutture che abbiano subito nel tempo parziali alterazioni formali non coerenti con l'ambiente rurale) alle disposizioni sull'inserimento ambientale delle costruzioni definite dal REC 
- qualora siano destinati a usi non residenziali, dispongano di adeguato spazio per parcheggio privato e di idoneo collegamento con la viabilità pubblica.

I fabbricati che non soddisfano tutti i requisiti del punto precedente (con particolare riguardo agli edifici in struttura prefabbricata di tipo industriale il cui riutilizzo residenziale è tassativamente escluso) e comunque tutti quelli costruiti dopo l'entrata in salvaguardia del presente Strumento Urbanistico, possono essere destinati unicamente a usi non incompatibili con l'ambiente agricolo (come depositi di attrezzature e materiali non inquinanti) o per attività artigianali a servizio dell'agricoltura; in tal caso il permesso di costruire deve contemplare il soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici, oltre a garantire la dotazione di parcheggi privati in misura minima pari al 30% della Sul, e comunque di dimensioni adeguate alle reali esigenze dell'utenza dell'attività insediata; ove richiesto dal Comune, su indicazione della Commissione Edilizia o della Commissione Locale per il Paesaggio, devono essere attuate mitigazioni degli impatti paesaggistici determinati dall'edificio oggetto di intervento. Gli insediamenti agricoli dismessi possono essere altresì adibiti a destinazioni di servizi pubblici o di interesse pubblico, anche per iniziativa di attuatori e gestori privati operanti in regime di convenzionamento con il Comune: l'ammissibilità di tali riconversioni è sempre sottoposta, caso per caso, alla decisione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 14, comma 1bis del DPR 380/2001 .



#### ■ Edifici soggetti a conservazione tipologica.



Su tali edifici, individuati con apposita campitura sulle le tavole di PRG, gli interventi edilizi devono accuratamente preservare e assecondare le caratteristiche architettoniche originarie dei fabbricati, con speciale riguardo agli elementi strutturali/compositivi (scansione forometrica delle facciate, balconi, ballatoi, strutture di copertura scale, volte, androni, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.). Subordinatamente al parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio (ex articolo 49, comma 7, LR 56/1977 ) è inoltre possibile ampliare gli edifici fino al 20% della SL, per un massimo di 50 mq e un minimo di 25 mq comunque consentito, allo scopo di migliorarne la funzionalità ed eventualmente suddividerli in più unità abitative, anche con parziali cambi di destinazione d'uso per l'inserimento di nuove funzioni; la realizzazione di tali ampliamenti deve in ogni caso salvaguardare i caratteri di pregio degli edifici, con particolare riguardo ai fronti prospicienti gli spazi pubblici. Gli eventuali interventi di integrazione pertinenziale devono risultare perfettamente inseriti nella cornice ambientale e architettonica e sono comunque subordinati alla preventiva riqualificazione o sostituzione degli edifici accessori esistenti non conformi al contesto. Tali edifici sono schedati fotograficamente alle sezioni D (quando vincolati ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/1977 ) ed E dell'Elaborato **C.6.3**  di PRGC.



#### ■ Attività extraagricole compatibili con il territorio rurale

Alle condizioni abilitative stabilite al primo punto delle presenti prescrizioni particolari sono ammissibili in area agricola le seguenti attività e funzioni, ancorché non esercite da imprenditori agricoli:

- maneggi per cavalli, con possibilità di edificare le necessarie strutture nel limite di IC = 10% del lotto di reale pertinenza, nel rispetto delle distanze stabilite per gli allevamenti zootecnici;
- canili e gattili, con possibilità di edificare le necessarie strutture nel limite di IC = 20% del lotto di reale pertinenza, nel rispetto della distanza di m 300 da altre aree di PRG per i canili e m 150 per i gattili;
- cimiteri per animali d'affezione, nel rispetto del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 22 maggio 2001, n. 5/R "Regolamento di attuazione di cui all'articolo 3 della legge regionale 7 aprile 2000, n. 39" , la realizzazione dei cimiteri, anche se interni ad aziende agricole ai sensi dell'articolo 21 della LR 1/2019 , è subordinata alla disponibilità di un'area tale da contenere l'intera fascia di rispetto di 50 m, che può ricadere anche su aree a destinazione non agricola,


- purché esterne al perimetro del centro abitato;
- attività permanenti ed eventi occasionali a carattere ricreativo, sportivo, aggregativo non comportanti consumo né alterazione morfologica del suolo, con la possibilità di installare, a titolo permanente, un fabbricato di superficie coperta non superiore a mq 25 per ciascuna attività esercitata, oltre alle eventuali ulteriori strutture temporanee collocabili in regime di attività edilizia libera, in occasione dei singoli eventi. Le attività esercitate in area agricola, soprattutto se a carattere permanente, devono essere regolate da specifici disciplinari di gestione, predisposti dal soggetto esercente e approvati dalla Giunta Comunale, nei quali vengano precisate le modalità di utilizzo delle relative aree e le cautele necessarie alla salvaguardia della loro valenza ambientale.

Esclusivamente all'interno di maneggi, canili e gattili è consentita la realizzazione di un alloggio per il gestore o custode di superficie non superiore a 100 mq di SL. Qualora le attività di cui sopra siano svolte in forma imprenditoriale agricola, si rimanda integralmente alla disciplina delle attività agricole di cui al presente articolo.


La detenzione di animali di affezione o per autoconsumo, da parte di soggetti che non svolgano attività imprenditoriale agricola e non esercitino maneggi, canili, gattili e simili, è ammessa in spazi aperti di adeguate dimensioni e in idonee strutture di ricovero che, ove non siano bassi fabbricati di cui all'articolo 21, comma 3, lettera b)  delle presenti NDA, vanno mantenute alla distanza minima inderogabile di 25 m da edifici abitativi di altre proprietà e dal confine delle aree di cui alla **PARTE SECONDA / SEZIONI I e III**  delle presenti NDA. Il numero massimo di capi consentito per ciascun concentrazione è stabilito in:

- due animali di grossa taglia (di peso superiore a 100 kg/capo);
- cinque animali di media taglia (di peso tra 100 e 10 kg) o cani di qualunque peso;
- venti animali di piccola taglia (di peso inferiore a 10 kg/capo).


## **8** **PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA** **[PARTE PRIMA – Sezione III]**




Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano, per quanto applicabili, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE III**  delle presenti NDA.

## **9** **DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** **[PARTE PRIMA – Sezione IV]**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV**  delle presenti Norme.

### **Gestione e limitazioni delle attività culturali.**


Qualsiasi attività culturale deve in ogni caso essere esercitata nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia e con le cautele necessarie per evitare il determinarsi di situazioni nocive sotto il profilo igienico – sanitario. La gestione delle attività agricole sul l'intero territorio comunale deve in ogni caso fare riferimento a quanto specificato dal "codice di buona pratica agricola" di cui al **DM 19/4/1999** . Si intendono richiamate le disposizioni di:

- **DCR n.287-20269 del 17/6/2003** ;
- **Regolamenti regionali 9/R 2002 e 12/R 2007** ;
- **Capitolo A.5 del PAN (DM 22/1/2014)** .

### **Siti oggetto di bonifica**

Il PRGC, sulla base dei dati dell'Anagrafe Regionale dei Siti Contaminati, individua le seguenti aree vincolate a interventi di bonifica:

- in sponda orografica sinistra del torrente Orco, nei pressi dell'area LI2 (presenza di sostanze inquinanti dovuta a gestione scorretta dei rifiuti / codice regionale: 01-00662 / codice provinciale: TO – 00078);
- lungo la SP460, a nord dello svincolo per Bosconero, coincidente con l'area sulla quale era operativo un distributore di carburanti ora dismesso.

A tali ambiti si applicano i disposti della **Parte IV, titolo V del DLGS 152/2006 e s.m.i.** .

### **Gestione del rischio di incidente industriale**

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente



Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'[articolo 56](#) delle presenti NDA.

## 10 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

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

L'[Elaborato C.6.3 "Schedatura degli edifici di pregio storico-architettonico e degli elementi di riferimento tipologico per gli interventi di ristrutturazione"](#), cataloga le peculiarità tipologico formali del patrimonio edilizio di antica formazione, evidenziandone i valori meritevoli di conservazione e riproposizione.

In occasione di qualsiasi intervento edilizio su fabbricati esistenti di antica formazione (anche se non censiti dall'[elaborato](#) citato) i progetti devono rilevare la presenza degli elementi di pregio riconducibili alle categorie oggetto di catalogazione, ivi compresi quelli eventualmente esistenti all'interno dei cortili; parimenti devono essere documentati gli orizzontamenti, le volte, i corpi scala, le strutture di copertura e altri manufatti riconoscibili come elementi di specifica caratterizzazione storico-architettonica degli edifici. Il progetto dell'intervento, fatti salvi i casi di instabilità statica (certificata da professionista abilitato) o particolari esigenze non altrimenti risolvibili deve tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio.

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

### ■ Inserimento paesaggistico degli interventi edilizi

Il Regolamento Edilizio Comunale, anche attraverso indicazioni specifiche contenute nei PQP di cui all'[articolo 15](#) delle presenti norme, definisce le regole per il corretto inserimento paesaggistico delle strutture edilizie e delle trasformazioni del suolo realizzabili in area agricola, con riguardo alla composizione dei volumi, alla scelta e all'impiego dei materiali costruttivi visibili dall'esterno, alle tipologie strutturali, al disegno delle facciate, al rapporto con le preesistenze, all'utilizzo della vegetazione arborea ed arbustiva. Nel disciplinare tali aspetti, il REC si attiene alle seguenti linee di indirizzo:

- devono essere consultate le associazioni di categoria agricole e le associazioni ambientaliste rappresentate sul territorio, affinché forniscano proposte e pareri alla stesura delle norme, per quanto di rispettiva competenza;
- non devono essere necessariamente imposti modelli edilizi replicativi dei fabbricati di antica formazione, né materiali o cromatismi identici a quelli caratterizzanti tali edifici, sia per quanto riguarda l'immagine compositiva, sia per i paramenti murari, i manti di copertura, i serramenti;
- deve essere incentivato il ricorso a soluzioni progettuali di basso impatto ambientale, che garantiscano soprattutto l'agevole rimozione delle strutture edilizie, al termine del loro ciclo di utilizzo, e la reversibilità delle trasformazioni del suolo;
- al fine di agevolare e indirizzare correttamente le scelte progettuali, deve essere allestito un repertorio esemplificativo di tipologie e materiali costruttivi utilizzabili;
- la progettazione e la realizzazione degli interventi edilizi e di trasformazione del suolo devono sempre essere correlate a quella del verde, con funzione di mitigazione degli impatti visivi e di connessione ecologica.

### ■ Installazioni reversibili

La posa di strutture agevolmente amovibili, prive di elementi in muratura e di fondazioni in c.a. (c.d. tendostrutture e simili) è sempre consentita in quanto minimizza la definitiva artificializzazione del suolo, anche se tale tipologia di costruzioni risulta estranea alla tradizione costruttiva rurale. Al fine di renderne accettabile l'impatto paesaggistico, le tendostrutture e le altre installazioni reversibili devono essere posizionate in modo da risultare il più possibile nascoste rispetto ai principali punti di fruizione visiva e, comunque devono essere realizzate in colori mimetici rispetto al sito di collocazione. L'atto di impegno ex [articolo 25, comma 7 della LR 56/1977](#), da presentarsi a corredo del permesso di costruire, deve contemplare anche l'obbligo di rimozione in caso di cessazione dell'uso agricolo.



## AREE DI PERTINENZA FLUVIALE | AF

### 1 CARATTERIZZAZIONE

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

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Il PRG delimita cartograficamente tali ambiti, identificandoli come territori da recuperare eventualmente anche all'uso naturalistico e ricreativo, assegnandovi prioritariamente una finalità di rispetto del corpo idrico e di connotazione paesaggistica e ambientale, anche ai sensi dell'articolo 29 della LR 56/1977

Sono inoltre aree che fanno parte del principale corridoio ecologico rilevabile sul territorio, e in quanto tali devono essere salvaguardate in riferimento alle loro caratteristiche eco-sistemiche.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE art.4 ]

r	residenziale	-
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	-
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	● (1)
a2	attività agricola non imprenditoriale	● (1)
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	● (2)
s6	servizi per la mobilità	● (2)
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici	● (2)
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

**Note:**

(1) Limitatamente al mantenimento degli usi culturali in atto, ove presenti.

(2) Limitatamente alle attività indicate all'articolo 29, comma 3 della LR 56/77 .

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

Le aree di pertinenza fluviale possono essere utilizzate per la determinazione delle quantità edificatorie realizzabili nelle aree agricole normali (calcolate secondo i disposti dell'articolo 25 della LR 56/1977), limitatamente alle particelle per le quali sia documentabile un effettivo utilizzo colturale in atto alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

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

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

**6 PRESCRIZIONI PARTICOLARI**■ **Percorsi ciclo-pedonali escursionistici**

Gli ambiti AF possono ospitare eventuali percorsi destinati allo sport ed alle attività del tempo libero, anche quando non espressamente localizzati dalla cartografia di PRG; l'individuazione di tali percorsi e delle relative attività deve comunque essere oggetto di specifica variante al PRG, con procedura adeguata all'entità delle previsioni stesse.

■ **Attività agricole**

Sono consentiti le attività agricolo-colturali in atto e interventi di nuovo impianto di arboricoltura da legno plurispecifici, utilizzando esclusivamente essenze autoctone e preferibilmente a ciclo medio-lungo. Non sono ammessi impianti di pioppicoltura.

La gestione delle attività agricole esistenti deve in ogni caso fare riferimento a quanto specificato dal "codice di buona pratica agricola" di cui al DM 19 aprile 1999.

■ **Gestione dei boschi ripariali**

Si intendono interamente richiamate le disposizioni di cui alla DGR n.38-8849 del 26/5/2008; a titolo orientativo si rimanda inoltre ai contenuti del volume "indirizzi per la gestione dei boschi ripari montani e collinari" edito dalla Regione Piemonte in collaborazione con l'IPLA.

**7 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA** [PARTE PRIMA – Sezione III]

- Per le aree AF comprese nella classe geologica di rischio IIIa, individuabile sulla carta di sintesi, il PRG assume come attività vietate e consentite, quelle definite all'articolo 29 delle NTA del PAI riferito alla fascia fluviale A;
- Per le restanti aree il PRG assume come proprie le norme dell'articolo 30 delle NTA del PAI (fascia B), fatte salve maggiori e diverse limitazioni derivanti da altri vincoli di natura ambientale e/o territoriale;
- Per gli eventuali edifici esistenti in area AF, il PRG assume le prescrizioni operative stabilite dall'articolo 39 delle NTA del PAI, sia per la fascia A che per la B.





**8 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** [PARTE PRIMA – Sezione IV]

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti NDA.


■ **Sostenibilità ambientale degli interventi**

Sono esclusi utilizzi e interventi che possano pregiudicare la funzionalità ecologica e idraulica degli ambiti, o arrecare danno all'integrità degli habitat esistenti; in ogni caso eventuali interventi di rinaturazione, di stabilizzazione dei versanti, di riattivazione o ricostruzione di ambienti umidi e di individuazione di percorsi e aree con funzioni turistico-fruitive, devono prevedere esclusivamente l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e l'utilizzo di materiali e soluzioni tecniche bio-compatibili.

Si intendono inoltre richiamati i disposti di:

- [DCR n.287-20269 del 17 giugno 2003](#) 
- [Regolamenti Regionali 9/R 2002](#)  e [12/R 2007](#) 
- [Capitolo A.5 del PAN \(DM 22 gennaio 2014\)](#) 

■ **Vincolo paesaggistico del Parco Malgrà (DLGS 42/2004, art. 136)**

Per la aree ricadenti all'interno della perimetrazione definita dal vincolo paesaggistico in oggetto si richiamano le prescrizioni di cui all'[articolo 30](#)  delle presenti NDA.




art. 107

## BOSCHI DI PROGETTO | BP

### 2 CARATTERIZZAZIONE

Porzioni di territorio libero individuate dal Piano in relazione alla loro posizione strategica rispetto alla struttura della rete ecologica esistente, con particolare attenzione ai suoi "nodi deboli" e/o a specifiche necessità di consolidamento dei corridoi ecologici esistenti.


### 3 FINALITÀ DEL PRG

Realizzazione di boschi in essenze autoctone con funzione di qualificazione paesaggistico-ambientale, potenziamento e ricucitura della rete ecologica locale, da attuarsi come opere di compensazione dei consumi di suolo, in applicazione dei disposti dell'articolo 59  delle presenti NDA.

### 4 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE art.4]

In alternativa alla messa a dimora degli alberi è consentita unicamente la coltivazione agricola (a1, a2). I suoli sono gravati di vincolo preordinato all'esproprio o alla costituzione di servitù coattiva per consentire l'impianto degli alberi da parte del Comune.





### 5 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI art.5]



In relazione alle colture in atto all'adozione preliminare del PRG, sono comunque applicabili alle aree BP gli indici stabiliti dal comma 12, articolo 25, della LR 56/1977 , per la costruzione di residenze rurali in aree agricole edificabili.

### 6 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI art.6]

È vietata qualsiasi attività edificatoria, anche ai fini agricoli, compresa la recinzione dei fondi. Eventuali alterazioni morfologiche del terreno sono ammissibili solo se connesse alla realizzazione del bosco e a fronte di permesso di costruire rilasciato in base a dettagliato progetto.

### 7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

Gli interventi di piantumazione devono essere condotti nel rispetto di quanto stabilito dal Piano Forestale Regionale , dal Piano Forestale Territoriale  (Area Forestale 33: "Val Ceronda Casternone, Alto Canavese e Pianura torinese settentrionale"), dalla LR 4/2009  e dal Regolamento regionale R/8 del 20/9/2011 .

L'Allegato A  alle presenti norme specifica gli schemi di impianto e le essenze arboree e arbustive da utilizzarsi per i diversi interventi; per le opere di piantumazione di cui al presente articolo deve essere fatto riferimento alla finalità "rr", "fr" e "ce". Essenze non contemplate dal citato allegato sono utilizzabili unicamente sulla base di una relazione a firma di tecnico competente, che documenti la validità della scelta rispetto alle finalità dell'intervento di piantumazione e la compatibilità ecologica delle specie di cui si prevede l'utilizzo; è in ogni caso fatto espresso divieto di utilizzo delle essenze arboree elencate negli allegati alla DGR n.33-5174 del 12/6/2017 "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale" .

#### ■ Tutela delle sedi stradali

Quando le aree di piantumazione risultano marginali a sedimi stradali pubblici, la progettazione dell'ambito boscato deve prevedere, entro una fascia di 10 metri a partire dal ciglio stradale,


l'utilizzo di essenze prevalentemente arbustive e di alberi a contenuto sviluppo verticale, evitando in ogni caso la messa a dimora di alberi di alto fusto.



art. 108

## AREE AGRICOLE SPECIALI | AS

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Ambiti in territorio extraurbano occupati da attività economiche correlate all'agricoltura, seppur non nei termini di connessione di cui all'articolo 2135 del CC , e pertanto non ascrivibili in senso stretto all'imprenditorialità agricola. Trattasi in particolare di un caseificio e di tre aziende floro-vivaistiche.

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Conferma della attività esistenti e disciplina dei necessari interventi di ampliamento, coniugando le esigenze di sviluppo aziendale con quelle di sostenibilità ambientale e adeguato inserimento nel paesaggio agricolo.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE art.4 ]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	● (2)
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	● (2)
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	● (2)
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	● (2)
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	● (2)
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	● (2)
c2	commercio all'ingrosso	● (2)
a1	attività agricola imprenditoriale	●
a2	attività agricola non imprenditoriale	●
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	-
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

#### Note:

- (1) esclusivamente per quanto concerne le funzioni residenziali di custodia e gli edifici abitativi già esistenti.
- (2) limitatamente alle attività già esistenti, con le possibilità di ampliamento definite nei commi seguenti del presente articolo, ma con divieto di modificare la tipologia di attività in atto.

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [📄art.5]

Si rimanda alle prescrizioni specifiche per le singole aree.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [📄art.6]

Si rimanda alle prescrizioni specifiche per le singole aree.

**6 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**

Si rimanda alle prescrizioni specifiche per le singole aree.

**7 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA** [📄PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III [📄] delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.1 [📄] e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.1.8 [📄].

■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

- AS1, 2 e 3 ricadono in classe IIc salvo che per i tratti di classe IIIa3 relativi alle fasce delle rogge;
- AS4 ricade in classe IIc salvo che per il tratto di classe IIIa3 e IIIb3 relativo alla fascia della roggia.

**8 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** [📄PARTE PRIMA – Sezione IV]

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV [📄] delle presenti Norme.

■ **Misure di mitigazione visiva e inserimento paesaggistico degli insediamenti**

Lungo il confine di ciascuna area devono essere realizzate schermature vegetali arboree e arbustive tali da occultare il più possibile alla vista i fabbricati, i parcheggi e le aree di stoccaggio. All'interno degli ambiti aziendali possono essere realizzati specchi d'acqua, percorsi pedonali e arredi da giardino.

■ **Gestione del rischio di incidente industriale**

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'articolo 56 [📄] delle presenti NDA.

**9 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA**■ **Inserimento paesaggistico degli edifici.**

I fabbricati e le strutture aziendali, pur non potendo ispirarsi all'edilizia tradizionale agricola, devono comunque garantire un elevato livello di qualità architettonica, perseguendo criteri di omogeneità compositiva e tipologica all'interno di ciascun insediamento produttivo. Le forme, la dislocazione e le cromie dei fabbricati non devono determinare contrasti percettivi con i caratteri dominanti del paesaggio agrario circostante.

Si richiamano inoltre, quale utile supporto esemplificativo, i contenuti dei manuali pubblicati dalla Regione Piemonte (approvati con DGR n. 30-13616 del 22/3/2010 [📄]):

- "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la pianificazione locale";
- "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia".

**10 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE**■ **Aree AS1, AS2 e AS4**

Sono confermate le destinazioni d'uso in atto relative alla coltivazione e vendita di prodotti flo-



rovivaistici, con il corredo delle merceologie correlate, quali ad esempio prodotti biologici, articoli per il giardinaggio, per la casa, per gli animali domestici, ecc.

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi edilizi, nei limiti delle altezze esistenti. Eventuali completamenti sono consentiti nel rispetto di  $IC = 30\%$  e  $H = m 7,50$ . La superficie di vendita non può essere superiore a mq 250. Eventuali pertinenze abitative per la residenza del gestore o del custode sono ammissibili per un massimo complessivo di mq 250, al lordo delle abitazioni già esistenti.

#### ■ **Area AS3**

È confermata la destinazione d'uso in atto per la produzione di prodotti caseari, con annessi spazi commerciali per una superficie di vendita massima di 250 mq, locali di somministrazione, con eventuale foresteria e ricettività extralberghiera, per una SL massima di 1.000 mq, abitazione del custode per una SL massima di 150 mq.

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi edilizi, nei limiti delle altezze esistenti. Eventuali completamenti sono consentiti nel rispetto di  $IC = 40\%$  e  $H = m 11,00$ . La realizzazione di locali ipogei per la stagionatura dei formaggi è ammissibile solo previa verifica della compatibilità geologica.



art. 109

## EDIFICI E INSEDIAMENTI IN TERRITORIO AGRICOLO | AE

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Insieme eterogeneo e diffuso di fabbricati isolati o aggregati in piccoli gruppi, ubicati per lo più in territorio extraurbano, più raramente in prossimità del centro abitato, ma comunque sempre in ambito rurale, pur non risultando utilizzati per l'attività agricola alla data di adozione del progetto preliminare della variante generale di PRG. Oltre ad alcuni edifici privi di valori architettonici (e in alcuni casi anche di impatto paesaggistico-ambientale deturpante), non mancano gli esempi della tradizione costruttiva locale che conservano aspetti architettonici di interesse documentario.

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Rimozione dei fabbricati deturpanti per i quali non sia possibile un adeguato reinserimento nel paesaggio rurale. Recupero, ristrutturazione, riuso, riqualificazione ed eventuale integrazione del patrimonio edilizio, se ammissibile rispetto alle classi di rischio geologico definite dalla carta di sintesi, da effettuarsi con particolare attenzione alla compatibilità ambientale degli edifici esistenti e di quelli eventualmente ricostruiti.


### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [ art.4 ]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	● (1)
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	● (1)
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	● (1)
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	● (1)
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	● (1)
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	● (1)
a1	attività agricola imprenditoriale	● (2)
a2	attività agricola non imprenditoriale	● (2)
s1	servizi per l'istruzione	● (1)
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	● (1)
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	● (1)
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	● (1)
s6	servizi per la mobilità	● (1)
s7	servizi a supporto delle attività economiche	● (1)
s8	servizi tecnologici	● (1)
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	● (1)
s10	servizi cimiteriali	-

#### Note:

(1) nei termini e nei limiti stabiliti dal comma 7 del presente articolo.

(2) L'attività agricola, anche se reintrodotta in fabbricati a precedente uso agricolo, deve rispet-

tare tutte le prescrizioni dell'articolo 105 , con particolare riguardo alle distanze dagli altri edifici.

#### 4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI art.5 ]

	INC	PCC	SUE
IF	esistente <sup>(1)</sup>		
IT	-		
IC	esistente <sup>(1)</sup>		
H	maggiore tra esistente e 7,50 <sup>(1) (2)</sup>		


**Note:**

- (1) Fatti salvi gli incrementi ammessi per ristrutturazione, ampliamento e integrazione pertinenziale, applicabili anche a interventi di sostituzione edilizia.
- (2) In caso di sostituzione edilizia deve essere rispettata l'altezza massima di m 7,50.


#### 5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI art.6 ]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	●	-	-
MS manutenzione straordinaria	●	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	●	-	-
RE ristrutturazione edilizia	● <sup>(1)</sup>	-	-
AF ampliamento funzionale	● <sup>(2)</sup>	-	-
IP integrazione pertinenziale	● <sup>(3)</sup>	-	-
SE sostituzione edilizia	● <sup>(4)</sup>	● <sup>(5)</sup>	-
NC nuova costruzione	-	-	-
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	-


**Note:**

- (1) L'intervento deve essere sempre orientato alla conservazione e valorizzazione di eventuali elementi tipologico-architettonici identificabili come testimonianza dell'architettura rurale tradizionale.
- (2) Per edifici uni-bifamiliari fino al 30% della SL esistente per ogni unità abitativa o terziaria, con una quantità comunque concessa di 30 mq; per edifici plurifamiliari fino a un massimo di 30 mq per ogni unità, purché sulla base di un progetto esteso a tutto il fabbricato; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati e terrazzi sono ammessi nel rispetto di IC e, in deroga al medesimo, per una SC non superiore al 20% della SL dell'edificio principale.
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V  delle presenti NDA, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
  - fabbricati interrati;
  - tettoie e bassi fabbricati fino al 30% della Sc esistente, con mq 30 di SC comunque concessi per ogni unità abitativa;
  - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (4) Ammessa solo per gli edifici minori (bassi fabbricati e strutture analoghe) che non possono essere computabili come volumetrie abitative o assimilabili; tali manufatti possono essere ricostruiti con incrementi di superficie del 20%, anche integrati negli edifici principali, ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto.
- (5) Gli interventi di ricostruzione o sostituzione edilizia sono ammessi a parità di SL esclusivamente per gli edifici di tipologia tradizionale privi di pregio architettonico, mentre, per edifici di tipologia industriale (capannoni prefabbricati e simili) sono soggetti alle limitazioni dimensionali e alle condizioni attuative di cui al comma 7.

#### 6 STANDARD URBANISTICI

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3 , può essere monetizzata per superfici inferiori a 30 mq e, comunque, ove non ne risulti possibile il reperimento in posizione adeguatamente accessibile dalla strada.

## 7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

Gli edifici che, **alla data di adozione** della Variante generale di PRG, risultino utilizzati per l'attività agricola sono disciplinati dalle prescrizioni dell'articolo 105 ("AN - aree agricole normali")  delle presenti norme.

### ■ Riuso del patrimonio edilizio

Per il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti si definiscono le seguenti situazioni di ammissibilità:

- edifici di tipologia costruttiva tradizionale ubicati all'interno di centri e nuclei abitati o direttamente accessibili da strade asfaltate almeno comunali dotate di acquedotto e fognatura: sono ammesse tutte le destinazioni elencate al comma 3;
- edifici di tipologia costruttiva tradizionale ubicati all'esterno dei centri e nuclei abitati e non direttamente accessibili da strade asfaltate almeno comunali ma dotati di acquedotto e fognatura: sono ammesse esclusivamente destinazioni residenziali, ricettive, agricole e per servizi pubblici, oltre che il deposito di attrezzature e materiali non inquinanti;
- edifici di tipologia costruttiva tradizionale ubicati all'esterno dei centri e nuclei abitati e non dotati di acquedotto e fognatura: sono utilizzabili esclusivamente per l'agricoltura o per il deposito di attrezzature e materiali non inquinanti;
- edifici di tipologia industriale (prefabbricati in c.a. e simili) ubicati all'esterno di centri e nuclei abitati e non direttamente accessibili da strade asfaltate almeno comunali: sono utilizzabili esclusivamente per l'agricoltura o per il deposito di attrezzature e materiali non inquinanti;
- edifici di tipologia industriale (prefabbricati in c.a. e simili) ubicati all'interno di centri e nuclei abitati o direttamente accessibili da strade asfaltate almeno comunali dotate di acquedotto e fognatura: sono ammesse con PCC tutte le destinazioni elencate al comma 3 subordinatamente alla sostituzione edilizia e al complessivo ricondizionamento formale dei fabbricati in armonia con il contesto urbano o rurale, secondo i criteri dimensionali di cui al punto successivo del presente comma;

### ■ Sostituzione edilizia e decostruzione


Al fine di incentivare la riqualificazione paesaggistica degli insediamenti agricoli e periurbani, si definiscono le seguenti situazioni di ammissibilità:



- edifici di tipologia industriale (prefabbricati in c.a. e simili) ubicati all'interno di centri e nuclei abitati o direttamente accessibili da strade asfaltate almeno comunali dotate di acquedotto e fognatura: è consentita con PCC la sostituzione edilizia in loco con realizzazione di una SL pari al 70% di quella preesistente con ulteriore incremento di SL pari al 20% della SC di eventuali tettoie aperte;
- edifici di tipologia industriale (prefabbricati in c.a. e simili) ubicati all'esterno di centri e nuclei abitati e non direttamente accessibili da strade asfaltate almeno comunali: non è consentita la sostituzione edilizia in loco, ma è possibile trasferire in area residenziale, secondo i disposti dell'articolo 11 comma 3, una SL pari al 40% di quella preesistente con ulteriore incremento di SL pari al 10% della SC di eventuali tettoie aperte;

### ■ Edifici soggetti a conservazione tipologica.



Su tali edifici, individuati con apposita campitura sulle le tavole di PRG, gli interventi edilizi devono accuratamente preservare e assecondare le caratteristiche architettoniche originarie dei fabbricati, con speciale riguardo agli elementi strutturali/compositivi (scansione forometrica delle facciate, balconi, ballatoi, strutture di copertura scale, volte, androni, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.).

Subordinatamente al parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio (ex articolo 49, comma 7, LR 56/1977 ) , è inoltre possibile ampliare gli edifici fino al 20% della SL, per un massimo di 50 mq e un minimo di 25 mq comunque consentito, allo scopo di migliorarne la funzionalità ed eventualmente suddividerli in più unità abitative, anche con parziali cambi di destinazione d'uso per l'inserimento di nuove funzioni; la realizzazione di tali ampliamenti deve in ogni caso salvaguardare i caratteri di pregio degli edifici, con particolare riguardo ai fronti prospicienti gli spazi pubblici. Gli eventuali interventi di integrazione pertinenziale devono risultare perfettamente inseriti nella cornice ambientale e architettonica e sono comunque subordinati alla preventiva riqualificazione o sostituzione degli edifici accessori esistenti non conformi al contesto.

Tali edifici sono schedati fotograficamente alle sezioni D (quando vincolati ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/1977 ) ed E dell'Elaborato C.6.3  di PRGC.

### ■ Completamenti e adeguamenti infrastrutturali.

L'ammissibilità di tutti gli interventi edificatori è sempre subordinata alla verifica di adeguatezza e funzionalità delle infrastrutture, con particolare riguardo alla viabilità e alle reti di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue (bianche e nere).

Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto insediativo circostante.

## **8** PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA [📄] PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III [📄] delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato **G.1.1** [📄] e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato **G.1.8** [📄].

## **9** DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE [📄] PARTE PRIMA – Sezione IV]

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV [📄] delle presenti NDA.

### ■ Gestione del rischio di incidente industriale

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singolo intervento, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'articolo 56 [📄] delle presenti NDA.

## **10** INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

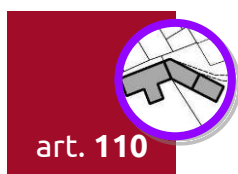
### ■ Tutela dei valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice ambientale.

L'Elaborato **C.6.3** "Schedatura degli edifici di pregio storico-architettonico e degli elementi di riferimento tipologico per gli interventi di ristrutturazione" [📄], cataloga le peculiarità tipologico formali del patrimonio edilizio di antica formazione, evidenziandone i valori meritevoli di conservazione e riproposizione.

In occasione di qualsiasi intervento edilizio su fabbricati esistenti di antica formazione (anche se non censiti dall'elaborato citato) i progetti devono rilevare la presenza degli elementi di pregio riconducibili alle categorie oggetto di catalogazione, ivi compresi quelli eventualmente esistenti all'interno dei cortili; parimenti devono essere documentati gli orizzontamenti, le volte, i corpi scala, le strutture di copertura e altri manufatti riconoscibili come elementi di specifica caratterizzazione storico-architettonica degli edifici. Il progetto dell'intervento, fatti salvi i casi di instabilità statica (certificata da professionista abilitato) o particolari esigenze non altrimenti risolvibili deve tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio.

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

Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, i contenuti del manuale pubblicato dalla Regione Piemonte (approvato con DGR n.30-13616 del 22/3/2010 [📄]): "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia".



art. 110

## IMPIANTI PRODUTTIVI IN AMBITO RURALE | PA

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Insedimenti artigianali dislocati in ambito extraurbano e, talora, in situazioni di criticità di ambientale o idrogeologica.

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Mantenimento delle strutture esistenti, con possibilità di ampliamento quantitativamente differenziate in base alle esigenze delle singole aziende e alla compatibilità con il quadro idrogeologico, ambientale, paesaggistico e infrastrutturale.


Incentivo (fatti salvi gli eventualmente necessari interventi di bonifica) alla rilocalizzazione e al recupero ambientale dei siti dismessi, finalizzati esclusivamente alla riqualificazione paesaggistica e al rafforzamento dei valori ecotonali del territorio.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [ art.4 ]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	● (2)
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	● (2)
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	● (2)
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	● (2)
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	● (1)
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	● (2)
c2	commercio all'ingrosso	● (2)
a1	attività agricola imprenditoriale	● (3)
a2	attività agricola non imprenditoriale	● (3)
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	-
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

#### Note:

- (1) esclusivamente per quanto concerne le funzioni residenziali di custodia e gli edifici abitativi già esistenti.
- (2) limitatamente alle aziende già esistenti, con le possibilità di ampliamento definite nei commi seguenti del presente articolo, ma con divieto di modificare la tipologia di attività.
- (3) L'attività agricola, anche se reintrodotta in fabbricati a precedente uso agricolo, deve rispet-

tare tutte le prescrizioni dell'articolo 105 , con particolare riguardo alle distanze dagli altri edifici.

#### **4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** art.5 ]

	INC	PCC	SUE
IF		-	-
IT			(1)
IC	esistente (1)		
H	esistente (1)		






**Note:**

(1) Nei termini e nei limiti stabiliti dai successivi commi del presente articolo, per ciascuna delle attività.

#### **5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** art.6 ]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	● (1)	-	-
MS manutenzione straordinaria	● (2)	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE ristrutturazione edilizia	● (2)	-	-
AF ampliamento funzionale	● (2)	-	-
IP integrazione pertinenziale	● (2)	-	-
SE sostituzione edilizia			● (3)
NC nuova costruzione	-		● (3)
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	-

**Note:**




- (1) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti della Circ.Min. LLPP n.1918 del 16/11/1977 , ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di imporre la rimozione o l'adeguamento delle opere che risultassero in contrasto con i parametri di PRG o con i criteri di qualità ambientale del REC .
- (2) Esclusivamente per quanto riferito agli insediamenti esistenti, nel rispetto di quanto definito al successivo comma 9.
- (3) Con esclusivo riferimento alle capacità edificatorie trasferibili di cui al successivo comma 9; tali consistenze edilizie non sono attuabili in loco, ma possono essere trasferite su altre aree edificabili a destinazione residenziale tramite l'applicazione dei disposti di cui al comma 3, articolo 11  delle presenti NDA, nel rispetto dei limiti stabiliti per le aree di atterraggio. In ogni caso, sull'area di decollo, deve essere verificata la contaminazione delle matrici ambientali, attuando, ove occorra, gli interventi di bonifica, ai sensi dell'articolo 6 della LR 42/2000  e dell'articolo 242 del DLGS 152/2006 , con possibilità di scomputare i costi di bonifica dagli oneri di urbanizzazione relativi alle trasformazioni edilizie in sito o all'utilizzo della capacità edificatoria trasferibile.

#### **6 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**

##### **■ Pertinenze residenziali**

Non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative di custodia.

#### **7 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA** PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III  delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.1  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.1.8 .

##### **■ Classi di pericolosità delle singole aree**

- PA1 ricade per intero in classe IIIb4.
- PA2 e 3 ricadono per intero in classe IIc.

**8 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** [📄] PARTE PRIMA – Sezione IV ]

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV [📄] delle presenti NDA.

■ **Misure di mitigazione visiva e inserimento paesaggistico degli insediamenti**

Al fine di tutelare le visuali dalla viabilità pubblica, il Comune può subordinare gli interventi di adeguamento funzionale ammessi alla messa in atto di interventi di mitigazione degli impatti visivi, con particolare riferimento a strutture edilizie o impiantistiche deturpanti e a depositi di materiale all'aperto. Ove possibile, e compatibilmente con i disposti delle presenti norme, devono essere realizzate barriere verdi con funzione di filtro visuale, secondo i disposti di cui all'articolo 61 [📄] delle presenti NDA.

■ **Modalità di rinaturazione dei siti**

A seguito dell'esecuzione degli eventuali interventi di bonifica dei siti (secondo i disposti di cui al comma successivo), sulle aree devono essere predisposti i necessari interventi di rimodellazione del suolo in raccordo con le aree circostanti, il completo ripristino della cotica erbosa e la piantumazione di essenze arboree, secondo le seguenti quantità minime:

- Area PA1a: n.100 individui arborei + vegetazione arbustiva di corredo, da localizzarsi a rafforzamento della fascia vegetale lineare rilevata dal PRGC lungo il confine sud-occidentale dell'ambito;
- Area PA1b: n.30 individui arborei + vegetazione arbustiva di corredo, da localizzarsi nella porzione orientale dell'ambito, in continuità con le fasce boscate esistenti;
- Area PA2: n.40 individui arborei + vegetazione arbustiva di corredo, da strutturarsi secondo lo schema di impianto 1, modello 1b dell'Allegato A [📄] alle presenti NDA, posizionata lungo il confine occidentale dell'ambito.
- Area PA3, anche nel caso di ristrutturazione e nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture produttive esistenti: n. 35 individui arborei + vegetazione arbustiva di corredo, da strutturarsi secondo lo schema di impianto 1, modello 1b dell'Allegato A [📄] alle presenti NDA, posizionata lungo il confine sud e est dell'ambito.

Tali interventi di piantumazione devono essere condotti nel rispetto di quanto stabilito dal Piano Forestale Regionale [🔗], dal Piano Forestale Territoriale [🔗] (Area Forestale 33: "Val Ceronda Casternone, Alto Canavese e Pianura torinese settentrionale"), dalla LR 4/2009 [🔗] e dal Regolamento regionale R/8 del 20/9/2011 [🔗].

L'allegato A [📄] alle presenti norme specifica gli schemi di impianto e le essenze arboree e arbustive da utilizzarsi per i diversi interventi; per le opere di piantumazione di cui al presente articolo deve essere fatto riferimento alla finalità "rr", "fr" e "ce".

Essenze non contemplate dal citato allegato sono utilizzabili unicamente sulla base di una relazione a firma di tecnico competente, che documenti la validità della scelta rispetto alle finalità dell'intervento di piantumazione e la compatibilità ecologica delle specie di cui si prevede l'utilizzo; è in ogni caso fatto espresso divieto di utilizzo delle essenze arboree elencate negli allegati alla DGR n.33-5174 del 12/6/2017 "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale" [🔗].

**9 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE**■ **Area PA1**

In relazione alla classificazione geologica dell'area (classe IIIb4) non è ammesso alcun intervento di ampliamento o integrazione pertinenziale degli edifici esistenti.

A fronte della cessazione degli utilizzi attuali, è assegnata agli insediamenti una SL a destinazione residenziale, ricettiva o direzionale, pari al 50% della SL esistente; tali capacità edificatorie non sono attuabili in loco, ma possono essere trasferite su altre aree edificabili a destinazione residenziale, tramite l'applicazione dei disposti di cui al comma 3, articolo 11 [📄] delle presenti NDA, subordinatamente all'ottemperanza di tutte le seguenti prescrizioni:


- rimozione e smaltimento di tutte le superfici di impermeabilizzazione e dei fabbricati esistenti sulla proprietà, ivi comprese le recinzioni perimetrali;
- verifica della presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali e – ove necessario – attuazione degli opportuni interventi di bonifica del sito; si richiamano in merito i disposti di cui all'articolo 6 della LR 42/2000 [🔗] e all'articolo 242 del DLGS 152/2006 [🔗];





- completa rinaturazione dell'area, nel rispetto di quanto stabilito al precedente comma 8;
- sottoscrizione di atto notarile di vincolo perpetuo di inedificabilità.



#### ■ Area PA2


Sono ammessi unicamente gli ampliamenti e le integrazioni pertinenziali strettamente necessari all'adempimento di specifiche prescrizioni in materia di igiene, sicurezza e ambiente, non diversamente ottemperabili.



A fronte della cessazione degli utilizzi attuali, è assegnata all'insediamento una SL a destinazione residenziale, ricettiva o direzionale, pari al 50% della SL esistente; tale capacità edificatoria non è attuabile in loco, ma può essere trasferita su altre aree edificabili a destinazione residenziale, tramite l'applicazione dei disposti di cui al comma 3, articolo 11  delle presenti NDA, subordinatamente all'ottemperanza di tutte le seguenti prescrizioni:

- rimozione e smaltimento di tutte le superfici di impermeabilizzazione e dei fabbricati esistenti sulla proprietà, ivi comprese le recinzioni perimetrali;
- verifica della presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali e – ove necessario – attuazione degli opportuni interventi di bonifica del sito; si richiamano in merito i disposti di cui all'articolo 6 della LR 42/2000  e all'articolo 242 del DLGS 152/2006 .
- completa rinaturazione dell'area, nel rispetto di quanto stabilito al precedente comma 8;
- sottoscrizione di atto notarile di vincolo perpetuo di inedificabilità.

#### ■ Area PA3

Per la prosecuzione dell'attività artigianale in atto sono consentiti interventi di ristrutturazione del fabbricato produttivo esistente, la realizzazione di tettoie ex articolo 23  delle presenti NDA e la nuova costruzione di ulteriori 100 mq di SL, mentre all'abitazione esistente si applicano i disposti dell'articolo 109  delle presenti NDA; il tutto nel limite massimo di IC 10% e subordinatamente all'impianto delle fasce arboree di cui al comma 8.

A fronte della cessazione degli utilizzi attuali, è assegnata all'insediamento una SL a destinazione residenziale, ricettiva o direzionale, pari al 50% della SL dei fabbricati produttivi esistenti alla data di adozione della presente Revisione di PRG; tale capacità edificatoria non è attuabile in loco, ma può essere trasferita su altre aree edificabili a destinazione residenziale, tramite l'applicazione dei disposti di cui al comma 3, articolo 11  delle presenti NDA, subordinatamente all'ottemperanza di tutte le seguenti prescrizioni:

- rimozione e smaltimento dei fabbricati produttivi esistenti e di tutte le superfici di impermeabilizzazione ad essi afferenti;
- verifica della presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali e – ove necessario – attuazione degli opportuni interventi di bonifica del sito; si richiamano in merito i disposti di cui all'articolo 6 della LR 42/2000  e all'articolo 242 del DLGS 152/2006 .
- completa rinaturazione dell'area pertinente ai fabbricati produttivi, nel rispetto di quanto stabilito al precedente comma 8;
- sottoscrizione di atto notarile di vincolo perpetuo di inedificabilità di nuovi fabbricati produttivi.


 art. 111

## IMPIANTO PER ATTIVITÀ SPORTIVE MOTORISTICHE FUORISTRADA | MX

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Area localizzata in Regione Gave, in sponda orografica sinistra del torrente Orco, occupata da una pista di motocross preesistente all'entrata in vigore della [LR 32/1982](#) e della [LR 40/1998](#).

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Conferma e regolamentazione delle attività ludico-sportive a carattere non competitivo, secondo criteri di compatibilità ambientale, ecologia e paesaggistica con il delicato contesto. Definizione delle direttive per la riconfigurazione morfologica e la rinaturazione dell'area alla cessazione del suo utilizzo per la pratica sportiva.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [ art.4 ]

r	residenziale	-
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	-
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	● (1)
s6	servizi per la mobilità	● (1)
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Limitatamente all'utilizzo dell'impianto sportivo esistente e alle relative esigenze di parcheggio e accessibilità.

### 4 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [ art.6 ]

Cfr. successivi commi 5, 6 e 7.

## 5 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### ■ Pratica dell'attività sportiva

L'attività sportiva può essere svolta esclusivamente all'interno del perimetro individuato sulla cartografia di PRGC.

L'eventuale implementazione di attività competitive nell'area MX è subordinata all'ottemperanza delle indicazioni contenute nel paragrafo 7 della Circ. PGR 29 marzo 2010 n.6/AMB [↗](#), con particolare riguardo alla necessità di sottoporre il progetto alla fase di verifica della procedura di VIA, ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 40/1998 [↗](#).

### ■ Modifiche del tracciato

Eventuali modifiche al tracciato di gara devono contenersi entro i limiti dell'area perimetrata sulla cartografia di PRGC e, qualora comportino interventi di modellazione del suolo, sono subordinati a permesso di costruire rilasciato dal Comune (condizionato al rilascio all'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del DLGS 42/2004 [↗](#), nei termini disciplinati dalla LR 32/2008 [↗](#)) sulla base di adeguata documentazione progettuale, corredata da perizia idraulico-geologica e da specifici elaborati concernenti la verifica e la eventuale mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici.

### ■ Manufatti accessori

È consentita, per il tempo strettamente necessario allo svolgimento delle singole manifestazioni sportive e in riferimento a specifiche necessità di organizzazione degli eventi, la posa temporanea di servizi igienici chimici e di strutture di carattere precario, facilmente smontabili e asportabile (non infisse stabilmente al terreno ma solo ancorate ad esso). Tali manufatti devono in ogni caso essere rimossi entro le quarantotto ore successive alla conclusione della manifestazione.

### ■ Area di parcheggio temporaneo

Nell'ambito del perimetro individuato dalla cartografia di PRG, deve essere individuata e delimitata in modo permanente un'area (limitrofa al tracciato stradale di accesso che si diparte da Strada Comunale delle Gave), sulla quale consentire la sosta temporanea di automezzi, anche con finalità di servizio per gli utenti (servizi igienici mobili, bar su automezzo, etc.) esclusivamente per i tempi di utilizzo dell'impianto.

## 6 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA [\[↗\]](#) PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III [\[↗\]](#) delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.1 [\[↗\]](#) e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.1.8 [\[↗\]](#).

### ■ Classi di pericolosità delle singole aree

L'area ricade interamente in classe IIIa2.

## 7 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE [\[↗\]](#) PARTE PRIMA – Sezione IV ]

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV [\[↗\]](#) delle presenti Norme.

### ■ Verifica e mitigazione del rischio di inquinamento acustico

Deve essere effettuato, a cura del Proponente, un monitoraggio acustico finalizzato a verificare la conformità dei livelli sonori ai limiti di legge, tenendo conto dei recettori sensibili presenti nelle aree limitrofe alla pista. Qualora gli esiti del monitoraggio evidenzino un superamento dei limiti, devono essere individuati interventi per la riduzione dei livelli di emissioni sonore al fine di garantire il rispetto dei limiti associati alla classe acustica assegnata.

Il monitoraggio deve anche verificare, essendo l'area localizzata all'interno del corridoio ecologico coincidente con l'asta fluviale del torrente Orco, i potenziali disturbi arrecati alla fauna dallo svolgimento delle gare e dalle operazioni connesse; nel caso sia appurato il sussistere di elementi di criticità devono essere messe in atto le opportune misure di mitigazione (predisposizione di barriere alberate con funzioni di repulsione della fauna, opportuna calendarizzazione degli eventi, etc.).

### ■ Mitigazione del rischio di inquinamento delle falde idriche superficiali

In ragione della vicinanza con l'asta fluviale del torrente Orco, devono essere predisposti tutti gli interventi necessari a garantire la protezione delle falde idriche superficiali, anche in relazione ai

fenomeni di dilavamento e di trasporto solido legati alle pendenze della pista.

Lo svolgimento delle gare è inderogabilmente vincolato alla realizzazione di un'area pavimentata (attrezzata con una vasca interrata di raccolta e dotata di disoleatore delle acque di piattaforma) dove concentrare le attività di preparazione, approvvigionamento, lavaggio e manutenzione delle moto. In ogni caso, eventuali sversamenti accidentali di inquinanti lungo la pista e sull'area di parcheggio temporaneo di cui al comma 5, devono essere affrontati con la immediata asportazione e smaltimento in impianto idoneo del suolo inquinato.


#### ■ **Permeabilità superficiale**

Fatta salvo quanto specificato al punto precedente, non è in alcun modo consentita la realizzazione di ulteriori superfici di impermeabilizzazione, anche parziale, dell'area.

È altresì vietata la costruzione di fabbricati stabilmente infissi al suolo, o di qualsiasi manufatto che possa risultare di impedimento al normale deflusso delle acque.

#### ■ **Rinaturazione del sito**

Entro un anno dalla data di cessazione di utilizzo dell'area per la pratica sportiva, deve essere predisposto e messo in atto a cura del Proponente un piano di rinaturazione dell'area che preveda i seguenti interventi:

- demolizione e smaltimento di tutte le superfici di impermeabilizzazione e di altri eventuali manufatti;
- riconfigurazione morfologica e inerbimento del sito, in raccordo con le quote altimetriche delle aree circostanti e nel rispetto di eventuali prescrizioni di carattere idrogeologico dettate dalla scheda d'area di cui al precedente comma 6;
- piantumazione di essenze arboree (in numero non inferiore a 200 individui), secondo le finalità "ri" e "ce" stabilite dall'Allegato A alla PARTE TERZA  delle presenti NDA, in ricucitura delle aree boscate presenti a nord-ovest e sud-est dell'ambito.





**SEZIONE III  
SISTEMA DEI SERVIZI SOCIALI  
E DELLE INFRASTRUTTURE**



art. 112

**AREE A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT | SV****1 CARATTERIZZAZIONE**

Aree e attrezzature, esistenti o in progetto, destinate a impianti sportivi all'aperto e al chiuso, giardini e parchi accessibili al pubblico, aree attrezzate per il gioco e lo svago, classificabili, a seconda dei casi, come standard urbanistici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, punto 1), lettera c) e punti 2) e 3) della LR 56/1977 o come servizi privati attuabili sia in regime di libero mercato, sia in convenzionamento con l'Ente pubblico.

**2 FINALITÀ DEL PRG**

Miglioramento prestazionale delle dotazioni esistenti; realizzazione di nuove attrezzature, sia per il soddisfacimento degli standard di legge, sia per l'ampliamento e la qualificazione dell'offerta di servizi.

**3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE** [ art.4 ]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	● (2)
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

**Note:**

- (1) esclusivamente per unità abitative di custodia, nei singoli casi in cui siano perviste dalle prescrizioni particolari del comma 7;
- (2) per vendita di prodotti e somministrazione di alimenti e bevande, a complemento della funzione principale, nei soli casi previsti dalle prescrizioni particolari del comma 7.



**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

	INC	PCC	SUE
IT		(1)	
IF		(2)	
IC		(2)	
H		(2)	

**Note**

- (1) Le aree da cedere al Comune o da assoggettare all'uso pubblico, in quanto standard urbanistici e opere di urbanizzazione, sono dotate di capacità edificatoria perequativa, trasferibile secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3 delle NDA. Gli indici di edificabilità sono così stabiliti:
- 0,04 mq/mq: SV14, SV25.
  - 0,10 mq/mq: SV38, SV53, SV55, SV63, SV75.
- (2) Le costruzioni necessarie per le finalità di servizio pubblico devono essere dimensionate secondo indici e parametri omogenei a quelli delle aree urbane vicine.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria		●	
MS manutenzione straordinaria		●	
RC restauro e risanamento conservativo		●	
RE ristrutturazione edilizia		●	
AF ampliamento funzionale		● (1)	
IP integrazione pertinenziale		● (1)	
SE sostituzione edilizia		● (1)	
NC nuova costruzione		● (1)	
RU ristrutturazione urbanistica		-	

**Note:**

- (1) Nei limiti e nei termini stabiliti dalle prescrizioni particolari per ciascuna area.

**6 STANDARD URBANISTICI**

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici, neppure nel caso in cui l'area sia oggetto di intervento attuativo privato. Deve comunque essere concordata con il Comune un'adeguata dotazione di posti auto, in relazione al presumibile fabbisogno.

**7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ **Cessione delle aree da parte di attuatori privati.**

Le modalità di cessione delle aree vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione qualora l'attuazione del PRG avvenga con SUE o PCC; qualora il soggetto proponente la convenzione non disponga di tutte le superfici necessarie a garantire la funzionalità dell'area pubblica in progetto, la convenzione può prevedere che sia il Comune a espropriare i suoli mancanti, ponendo a carico del proponente tutti i relativi oneri.


Le aree per servizi individuate cartograficamente dal PRG hanno carattere prescrittivo per quanto riguarda la quantità di superficie; la localizzazione può essere invece modificata nell'ambito di interventi convenzionati purché sia dimostrata la validità della soluzione alternativa in termini di funzionalità e integrazione con il tessuto insediativo.

■ **Modifica della destinazione specifica.**

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera q) della LR 56/1977.


**8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA** [PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.1 e ri-


spetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.1.8 .

## **9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** PARTE PRIMA – Sezione IV ]

### ■ **Sostenibilità ambientale degli interventi.**

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV  delle presenti Norme, anche in riferimento alla compensazione del consumo di suolo di cui all'art. 59, comma 3.

### ■ **Opere di mitigazione e inserimento paesaggistico**

Gli interventi di attuazione delle aree devono essere occasione, soprattutto per quanto concerne gli ambiti localizzati ai margini dei tessuti edificati, di interventi che salvaguardino e valorizzino le visuali del paesaggio circostante; eventuali impianti arborei devono essere realizzati in continuità con le fasce vegetali esistenti, e utilizzando essenze autoctone; tale corredo arboreo e arbustivo deve essere opportunamente selezionato (con riferimento ai contenuti di cui all'Allegato A  alle presenti NDA) tra le specie più idonee al sito, e posizionato in modo da consentirne con adeguati spazi il pieno sviluppo di crescita.

Le superfici di pavimentazione devono essere realizzate in modo da non alterare i rapporti materici e cromatici con gli ambiti di cornice paesaggistica; in particolare si raccomanda l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive che contengano gli aumenti dei livelli di impermeabilizzazione del terreno.

### ■ **Gestione del rischio di incidente industriale**


L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.


Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'articolo 56  delle presenti NDA.


## **10 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE**


### ■ **Area SV1**

La progettazione esecutiva dell'area deve essere predisposta garantendo continuità funzionale e omogeneità di materiali rispetto alla limitrofa area PK1 e a quanto previsto sull'area VA1 (cfr. articolo 102  delle presenti NDA).

### ■ **Area SV14**


La progettazione esecutiva dell'area deve prevedere la piantumazione della fascia alberata di rafforzamento ecotonale indicata in cartografia, secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 59  delle NDA e in continuità con quanto previsto sulla limitrofa area PK26.

La realizzazione di eventuali fabbricati di servizio alle attività sportive è ammessa unicamente nella zona al margine sud-occidentale dell'area (in fregio a via Trieste), esternamente alla fascia B del PAI .

Si richiama inoltre quanto previsto all'articolo 58  delle presenti NDA circa le modalità di intervento su aree ricadenti all'interno del corridoio ecologico del torrente Orco.

### ■ **Area SV34**

A condizione che la superficie complessiva dell'area a servizi risulti non inferiore a 2000 mq, è ammessa una differente conformazione del suo perimetro nel tratto confinante con l'area SC7.

L'area è dotata di una capacità edificatoria perequativa, pari a mq 2.000 di SL, trasferibile secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3  delle NDA.

### ■ **Area SV36**

L'area è destinata a funzioni di servizio pubblico miste per verde attrezzato, attività aggregative e spazi a parcheggio, da attuarsi previa demolizione degli organismi edilizi esistenti, con eventuali riprofilature del piano orizzontale per la creazione di rilevati e ribassamenti, con piantumazioni, pavimentazioni e opere murarie, escludendo comunque la costruzione di nuovi edifici, se non per quanto strettamente occorrente alla fruizione dell'area e delle attrezzature in essa realizzate (ad esempio: servizi igienici, depositi, locali tecnici, coperture, quinte, arredi, ecc.). Il rapporto visivo

con gli edifici e i cortili adiacenti al lato sud dell'area deve essere gestito, in sede progettuale, anche con ricorso a quinte di schermatura o mascheramento, utilizzando in prevalenza elementi vegetali; in ogni caso il verde deve costituire il fattore connotante dell'area, integrandosi con i materiali impiegati per le pavimentazioni e le strutture edilizie; i percorsi pedonali devono porsi in continuità con quelli esistenti, garantendo l'ottimale accessibilità dell'area e curando in particolare la connessione con il centro storico e il parcheggio di Via Montenero; una limitata quantità di posti auto, comunque non superiori a 30, oltre agli stalli per le biciclette, può essere realizzata anche all'interno dell'area, purché adeguatamente corredata di vegetazione. La superficie di suolo mantenuta a verde in piena terra, e quindi totalmente permeabile, deve essere pari ad almeno il 30% dell'intera area, la superficie completamente impermeabilizzata da coperture o pavimenti non drenanti deve essere inferiore al 30%, mentre la restante porzione dell'area può essere sistemata con pavimentazioni semipermeabili (ghiaia, prato armato, lastre e marmette a giunto aperto, ecc.).

#### ■ **Area SV37**

Per la porzione di area ricadente all'interno della perimetrazione definita dal Vincolo paesaggistico del Parco Malgrà (DLGS 42/2004, art. 136) si richiamano le prescrizioni di cui all'[articolo 30](#) delle presenti NDA.

#### ■ **Area SV50**

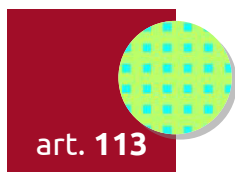
La progettazione esecutiva dell'area deve prevedere la piantumazione delle fasce alberate di mitigazione indicate in cartografia, con funzione di mascheratura visiva delle limitrofe aree SC21 e LI 2 e di raccordo delle fasce vegetali già esistenti. Si richiama inoltre quanto specificato all'[articolo 58](#) delle presenti NDA circa le modalità di intervento su aree ricadenti all'interno del corridoio ecologico del torrente Orco.

#### ■ **Area SV55**

La progettazione esecutiva dell'area deve prevedere le necessarie funzioni di raccordo della rete ciclo-pedonale (tracciato su corso Vittorio Veneto), garantendo continuità con quanto previsto sulla limitrofa area SV56.

#### ■ **Area SV56**

La progettazione esecutiva dell'area deve prevedere le necessarie funzioni di raccordo della rete ciclo-pedonale (tracciato in progetto nell'ambito degli interventi di attuazione dell'area RT6), garantendo continuità con quanto previsto sulla limitrofa area SV55.



art. 113

## AREE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE | SS

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Aree e attrezzature, esistenti o in progetto, destinate a scuola di ogni ordine e grado, compresi gli asili nido e le attività di didattica e formazione, anche a carattere monotematico, purché accreditate dagli enti competenti, classificabili, a seconda dei casi, come standard urbanistici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, punto 1), lettera a) e articolo 22, comma 1, della LR 56/1977 o come servizi privati attuabili sia in regime di libero mercato, sia in convenzionamento con l'Ente pubblico.

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale delle dotazioni esistenti; realizzazione di nuove attrezzature, sia per il soddisfacimento degli standard di legge, sia per l'ampliamento e la qualificazione dell'offerta di servizi.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [ art.4 ]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	● (2)
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

#### Note:

- (1) Esclusivamente per unità abitative di custodia, nei singoli casi in cui siano perviste dalle prescrizioni particolari del comma 7;
- (2) Nell'ambito della prevalente destinazione istituzionale il Comune può prevedere funzioni accessorie di commercio, somministrazione e similari che siano giudicate sinergiche con il servizio pubblico.

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

	INC	PCC	SUE
IT		(1)	
IF		(2)	
IC		(2)	
H		(2)	

**Note:**

- (1) Le aree da cedere al Comune o da assoggettare all'uso pubblico, in quanto standard urbanistici e opere di urbanizzazione, sono dotate di capacità edificatoria perequativa, trasferibile secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3 delle presenti NDA. Gli indici di edificabilità sono così stabiliti:  
 ► 0,10 mq/mq: SS9.
- (2) Le costruzioni necessarie per le finalità di servizio pubblico devono essere dimensionate secondo indici e parametri omogenei a quelli delle aree urbane vicine.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria		●	
MS manutenzione straordinaria		●	
RC restauro e risanamento conservativo		●	
RE ristrutturazione edilizia		●	
AF ampliamento funzionale		● (1)	
IP integrazione pertinenziale		● (1)	
SE sostituzione edilizia		● (1)	
NC nuova costruzione		● (1)	
RU ristrutturazione urbanistica		-	

**Note:**

- (1) Nei limiti e nei termini stabiliti dalle prescrizioni particolari per ciascuna area.

**6 STANDARD URBANISTICI**

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici, neppure nel caso in cui l'area sia oggetto di intervento attuativo privato. Deve comunque essere concordata con il Comune un'adeguata dotazione di posti auto, in relazione al presumibile fabbisogno.

**7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ **Cessione delle aree da parte di attuatori privati.**

Le modalità di cessione delle aree vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione qualora l'attuazione del PRG avvenga con SUE o PCC; qualora il soggetto proponente la convenzione non disponga di tutte le superfici necessarie a garantire la funzionalità dell'area pubblica in progetto, la convenzione può prevedere che sia il Comune a espropriare i suoli mancanti, ponendo a carico del proponente tutti i relativi oneri.

Le aree per servizi individuate cartograficamente dal PRG hanno carattere prescrittivo per quanto riguarda la quantità di superficie; la localizzazione può essere invece modificata nell'ambito di interventi convenzionati purché sia dimostrata la validità della soluzione alternativa in termini di funzionalità e integrazione con il tessuto insediativo.

■ **Modifica della destinazione specifica.**

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della LR 56/1977.

**8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA** [PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.1 e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti


dall'Elaborato **G.1.8** .

■ **Classi di pericolosità delle singole aree**


- SS1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 e 12 ricadono per intero in classe I;
- SS2 e 8 ricadono in classe I salvo che per i tratti di classe IIIa3 relativi alle fasce delle rogge;
- SS13 ricade in classe IIc salvo che per il tratto di classe IIIb3 relativo alla fascia della roggia;
- SS14 ricade per intero in classe IIc.

## **9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** PARTE PRIMA – Sezione IV ]

■ **Sostenibilità ambientale degli interventi.**

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV**  delle presenti Norme, anche con riferimento alla compensazione del consumo di suolo di cui all'art. 59, comma 3.

■ **Opere di mitigazione e inserimento paesaggistico**

Gli interventi di attuazione delle aree devono essere occasione, soprattutto per quanto concerne gli ambiti localizzati ai margini dei tessuti edificati, di interventi che salvaguardino e valorizzino le visuali del paesaggio circostante; eventuali impianti arborei devono essere realizzati in continuità con le fasce vegetali esistenti, e utilizzando essenze autoctone; tale corredo arboreo e arbustivo deve essere opportunamente selezionato (con riferimento ai contenuti di cui all'**Allegato A**  alle presenti NDA) tra le specie più idonee al sito, e posizionato in modo da consentirne con adeguati spazi il pieno sviluppo di crescita.

Le superfici di pavimentazione devono essere realizzate in modo da non alterare i rapporti materici e cromatici con gli ambiti di cornice paesaggistica; in particolare si raccomanda l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive che contengano gli aumenti dei livelli di impermeabilizzazione del terreno.

■ **Gestione del rischio di incidente industriale**


L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

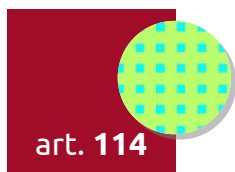
- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'**articolo 56**  delle presenti NDA.

## **10 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE**

■ **Area SS6**

Per la porzione di area ricadente all'interno della perimetrazione definita dal Vincolo paesaggistico del Parco Malgrà (DLGS 42/2004, art. 136) si richiamano le prescrizioni di cui all'**articolo 30**  delle presenti NDA.




art. 114

## AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE | SC

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Aree e attrezzature, esistenti o in progetto, destinate a:

- sedi e uffici degli enti pubblici e delle associazioni politiche, sindacali e culturali, musei, biblioteche, centri culturali, sale di riunione e di spettacolo, luoghi di culto;
- piazze appositamente attrezzate per funzioni aggregative, aree mercatali, i centri commerciali pubblici, auditorium, saloni polifunzionali;
- ospedali, case di cura, presidi sociosanitari, ambulatori, residenze assistenziali, centri diurni, consultori e analoghe strutture a supporto di soggetti bisognosi di cure sanitarie e di assistenza sociale;

classificabili, a seconda dei casi, come standard urbanistici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, punto 1), lettera b) e dell'articolo 22, comma 1, della LR 56/1977  o come servizi privati attuabili sia in regime di libero mercato, sia in convenzionamento con l'Ente pubblico.

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale delle dotazioni esistenti; realizzazione di nuove attrezzature, sia per il soddisfacimento degli standard di legge, sia per l'ampliamento e la qualificazione dell'offerta di servizi.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE art.4 ]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	● (1)
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	● (1)
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	● (1)
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

**Note:**

- (1) Nell'ambito della prevalente destinazione istituzionale il Comune può prevedere funzioni accessorie di commercio, somministrazione e similari che siano giudicate sinergiche con il servizio pubblico.

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [ art.5 ]

	INC	PCC	SUE
IT		(1)	
IF		(2)	
IC		(2)	
H		(2)	

**Note:**

- (1) Le aree da cedere al Comune o da assoggettare all'uso pubblico, in quanto standard urbanistici e opere di urbanizzazione, sono dotate di capacità edificatoria perequativa, trasferibile secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3 delle presenti NDA. Gli indici di edificabilità sono così stabiliti:  
 ► 0,10 mq/mq: SC28, SC38 (parte).
- (2) Le costruzioni necessarie per le finalità di servizio pubblico devono essere dimensionate secondo indici e parametri omogenei a quelli delle aree urbane vicine.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [ art.6 ]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria		●	
MS manutenzione straordinaria		●	
RC restauro e risanamento conservativo		●	
RE ristrutturazione edilizia		●	
AF ampliamento funzionale		● (1)	
IP integrazione pertinenziale		● (1)	
SE sostituzione edilizia		● (1)	
NC nuova costruzione		● (1)	
RU ristrutturazione urbanistica		-	

**Note:**

- (1) Nei limiti e nei termini stabiliti dalle prescrizioni particolari per ciascuna area.

**6 STANDARD URBANISTICI**

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici, neppure nel caso in cui l'area sia oggetto di intervento attuativo privato. Deve comunque essere concordata con il Comune un'adeguata dotazione di posti auto, in relazione al presumibile fabbisogno.

**7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**

■ **Cessione delle aree da parte di attuatori privati.**

Le modalità di cessione delle aree vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione qualora l'attuazione del PRG avvenga con SUE o PCC; qualora il soggetto proponente la convenzione non disponga di tutte le superfici necessarie a garantire la funzionalità dell'area pubblica in progetto, la convenzione può prevedere che sia il Comune a espropriare i suoli mancanti, ponendo a carico del proponente tutti i relativi oneri. Le aree per servizi individuate cartograficamente dal PRG hanno carattere prescrittivo per quanto riguarda la quantità di superficie; la localizzazione può essere invece modificata nell'ambito di interventi convenzionati purché sia dimostrata la validità della soluzione alternativa in termini di funzionalità e integrazione con il tessuto insediativo.

■ **Modifica della destinazione specifica.**

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera q) della LR 56/1977.

■ **Misure di tutela dei valori archeologici.**

Si richiamano i disposti di cui all'articolo 25 del DLGS 50/2016 per quanto riguarda



l'applicazione delle procedure di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

## **8** **PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA** [📄] PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** [📄] delle NDA, alle indicazioni dell'**Elaborato G.1.1** [📄] e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'**Elaborato G.1.8** [📄].

### ■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

- SC1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 28, 29 ricadono interamente in classe I;
- SC2 ricade in classe I, salvo che per il tratto in classe IIIa3 relativo alla fascia della roggia;
- SC11 ricade per intero in classe IIc;
- SC12 ricade in parte in classe I e parte in classe IIc;
- SC19 e 20 ricadono interamente in classe IIIa2;
- SC21 ricade in classe IIIa2, ad eccezione della porzione edificata che ricade in IIIb4;
- SC4, 23, 24, 25, 30 ricade in classe I, eccetto il tratto in classe IIIb3 relativo alla fascia della roggia;
- SC26 e 27 ricadono interamente in classe IIa;
- SC31 ricade in parte in classe IIa e parte in classe IIb;
- SC32 ricade interamente in classe IIIb3;
- SC33 ricade interamente in classe IIb;
- SC34, 35, 36, 38, 40, 41 ricadono interamente in classe IIc;
- SC37 ricade in classe IIc, eccetto il tratto in classe IIIa3 relativo alla fascia della roggia;
- SC39 ricade in classe IIc, eccetto il tratto in classe IIIa3 e IIIb3 relativo alla fascia della roggia;
- SC42 ricade interamente in classe IIIa3.

## **9** **DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** [📄] PARTE PRIMA – Sezione IV ]

### ■ **Sostenibilità ambientale degli interventi.**

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV** [📄] delle presenti Norme, anche con riferimento alla compensazione del consumo di suolo di cui all'art. 59, comma 3.

### ■ **Opere di mitigazione e inserimento paesaggistico**

Gli interventi di attuazione delle aree devono essere occasione, soprattutto per quanto concerne gli ambiti localizzati ai margini dei tessuti edificati, di interventi che salvaguardino e valorizzino le visuali del paesaggio circostante; eventuali impianti arborei devono essere realizzati in continuità con le fasce vegetali esistenti, e utilizzando essenze autoctone; tale corredo arboreo e arbustivo deve essere opportunamente selezionato (con riferimento ai contenuti di cui all'**Allegato A** [📄] alle presenti NDA) tra le specie più idonee al sito, e posizionato in modo da consentirne con adeguati spazi il pieno sviluppo di crescita. Le superfici di pavimentazione devono essere realizzate in modo da non alterare i rapporti materici e cromatici con gli ambiti di cornice paesaggistica; in particolare si raccomanda l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive che contengano gli aumenti dei livelli di impermeabilizzazione del terreno.

### ■ **Gestione del rischio di incidente industriale**

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:

- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'**articolo 56** [📄] delle presenti NDA.

## **10** **PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE**

### ■ **Area SC22**

Per la porzione di area ricadente all'interno della perimetrazione definita dal Vincolo paesaggistico del Parco Malgrà (**DLGS 42/2004, art. 136** [📄]) si richiamano le prescrizioni dell'**articolo 30** [📄] delle presenti NDA.

**■ Area SC23**

Ubicata con accesso da Via Bausano, è destinata in parte alla realizzazione di un centro comunale per la raccolta dei rifiuti ingombranti gestito dall'ente preposto all'esercizio di tale funzione.

Il centro di raccolta deve essere allestito nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di tutela della salute dell'uomo e dell'ambiente, nonché di sicurezza sul lavoro. Le operazioni ivi eseguite non devono comportare rischi per l'acqua, l'aria, il suolo, la fauna e la flora, né inconvenienti da rumori e odori, né impatti paesaggistici deturpanti, né interferenze pregiudizievoli alla funzionalità delle infrastrutture esistenti.

In particolare l'area deve essere dotata di:

- a) adeguato punti di ingresso e/o uscita, tale da garantire la sicurezza delle manovre dei mezzi e delle auto;
- b) pavimentazione impermeabilizzata nelle zone di scarico e deposito dei rifiuti;
- c) idoneo sistema di gestione delle acque meteoriche e di quelle provenienti dalle zone di raccolta dei rifiuti;
- d) recinzione di altezza non inferiore a 2 m;
- e) adeguata barriera esterna, realizzata con siepi e/o alberature o schermi mobili, atta a minimizzare l'impatto visivo dell'impianto.



art. 115

## AREE PER SERVIZI PRIVATI | SP

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Aree per attività ricreative private di interesse collettivo relative ai campi da bocce della Società di Mutuo Soccorso di Vesignano (SP1) e ai campi da calcetto della Cascina Vittoria (SP2).

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle strutture e delle destinazioni in atto con possibilità di eventuale sviluppo dell'offerta di servizi a carattere ricreativo e di ospitalità.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [ art.4 ]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	● (2)
t2	ricettività extralberghiera	● (2)
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	●
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	-
s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) limitatamente alle abitazioni esistenti dei gestori.

(2) limitatamente alla SP2.

### 4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [ art.5 ]

	INC	PCC	SUE
IF	esistente (1)	-	-
IT	-	-	-
IC	30%	-	-
H	esistente	-	-

Note:

(1) fatti salvi gli incrementi ammessi per adeguamento igienico.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria	●	-	-
MS	manutenzione straordinaria	●	-	-
RC	restauro e risanamento conservativo	●	-	-
RE	ristrutturazione edilizia	●	-	-
AF	ampliamento funzionale	● (1)	-	-
IP	integrazione pertinenziale	● (2)	-	-
SE	sostituzione edilizia	-	-	-
NC	nuova costruzione	-	-	-
RU	ristrutturazione urbanistica	-	-	-

**Note:**

(1) nel limite del 10% della SL esclusivamente per adeguamenti igienici.

(2) per strutture accessorie ai campi da gioco e dehors, nei limiti di IC.

**6 STANDARD URBANISTICI**

La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dell'articolo 12, commi 2 e 3, può essere monetizzata per superfici inferiori a 30 mq e, comunque, ove non ne risulti possibile il reperimento in posizione adeguatamente accessibile dalla strada.

**7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**

■ **Tutela dei valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice ambientale.**

L'Elaborato **C.6.3** "Schedatura degli edifici di pregio storico-architettonico e degli elementi di riferimento tipologico per gli interventi di ristrutturazione" cataloga le peculiarità tipologico formali del patrimonio edilizio di antica formazione, evidenziandone i valori meritevoli di conservazione e riproposizione.

In occasione di qualsiasi intervento edilizio su fabbricati esistenti di antica formazione (anche se non censiti dall'elaborato citato) i progetti devono rilevare la presenza degli elementi di pregio riconducibili alle categorie oggetto di catalogazione, ivi compresi quelli eventualmente esistenti all'interno dei cortili; parimenti devono essere documentati gli orizzontamenti, le volte, i corpi scala, le strutture di copertura e altri manufatti riconoscibili come elementi di specifica caratterizzazione storico-architettonica degli edifici.

Il progetto dell'intervento, fatti salvi i casi di instabilità statica (certificata da professionista abilitato) o particolari esigenze non altrimenti risolvibili deve tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio.

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

**8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA**

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato **G.1.1** e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato **G.1.8**.

■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

- SP1 ricade interamente in classe I;
- SP2 ricade interamente in classe IIc.

## **9** DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti NDA.

### ■ **Gestione del rischio di incidente industriale**

L'effettiva ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dal comma 3 del presente articolo deve essere verificata, per ogni singola area, in relazione a:


- esigenze di tutela degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- presenza di attività produttive che utilizzano sostanze o prevedono lavorazioni classificate come "pericolose" ai sensi della normativa vigente in materia di gestione del Rischio di Incidente Industriale.

Si rimanda a classificazioni, limitazioni e vincoli di cui all'articolo 56 delle presenti NDA.


 art. 116

## AREE A SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE | SE

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Aree e attrezzature, esistenti o in progetto, destinate a parcheggio, verde di arredo e fruibile, attrezzature sportive e ricreative, mense ed altre attrezzature a disposizione degli addetti delle attività economiche produttive, commerciali, direzionali, ricettive, per il loro benessere, classificabili, a seconda dei casi, come standard urbanistici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, punti 2) e 3), della LR 56/1977  o come servizi privati attuabili sia in regime di libero mercato, sia in convenzionamento con l'Ente pubblico.


### 2 FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale delle dotazioni esistenti; realizzazione di nuove attrezzature, sia per il soddisfacimento degli standard di legge, sia per l'ampliamento e la qualificazione dell'offerta di servizi.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE art.4 ]

r	residenziale	
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	● (2)
s8	servizi tecnologici	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

#### Note:

- (1) per vendita di prodotti e somministrazione di alimenti e bevande, a complemento della funzione principale;
- (2) sono ammesse tutte le destinazioni elencate all'articolo 21, comma 1, punti 2) e 3) della LR 56/1977 , che possono essere attuate e gestite dal soggetto imprenditoriale privato in regime di convenzionamento con il Comune e con le aziende beneficiarie dei servizi.

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

	INC	PCC	SUE
IT		(1)	
IF		(1)	
IC		(1)	
H		(1)	

Note:

(1) L'eventuale edificazione di strutture di servizio deve rispettare i medesimi indici e parametri previsti per le aree produttive afferenti.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria		●	
MS	manutenzione straordinaria		●	
RC	restauro e risanamento conservativo		●	
RE	ristrutturazione edilizia		●	
AF	ampliamento funzionale		●	
IP	integrazione pertinenziale		●	
SE	sostituzione edilizia		●	
NC	nuova costruzione		●	
RU	ristrutturazione urbanistica		-	

**6 STANDARD URBANISTICI**

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici, neppure nel caso in cui l'area sia oggetto di intervento attuativo privato. Deve comunque essere concordata con il Comune un'adeguata dotazione di posti auto, in relazione al presumibile fabbisogno.

**7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**

■ **Cessione delle aree da parte di attuatori privati.**

Le modalità di cessione delle aree vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione qualora l'attuazione del PRG avvenga con SUE o PCC; qualora il soggetto proponente la convenzione non disponga di tutte le superfici necessarie a garantire la funzionalità dell'area pubblica in progetto, la convenzione può prevedere che sia il Comune a espropriare i suoli mancanti, ponendo a carico del proponente tutti i relativi oneri.

Le aree per servizi individuate cartograficamente dal PRG hanno carattere prescrittivo per quanto riguarda la quantità di superficie; la localizzazione può essere invece modificata nell'ambito di interventi convenzionati purché sia dimostrata la validità della soluzione alternativa in termini di funzionalità e integrazione con il tessuto insediativo.

■ **Modifica della destinazione specifica.**

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della LR 56/1977 [☞](#).

**8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA** [PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della **PARTE PRIMA / SEZIONE III** [art.6] delle NDA, alle indicazioni dell'**Elaborato G.1.1** [☞](#) e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'**Elaborato G.1.8** [☞](#).


■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

- SE1, 7 ricadono in classe I, salvo che per il tratto in classe IIIa3 relativo alla fascia della roggia;
- SE2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 ricadono interamente in classe I;
- SE5 ricade in classe I, salvo che per il tratto in classe IIIa3 e IIIb3 relativo alla fascia della roggia;
- SE13 ricade in classe I, salvo che per il tratto in classe IIIb3 relativo alla fascia della roggia;


– SE16 ricade interamente in classe IIc.

## **9** DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE [ PARTE PRIMA – Sezione IV ]

### ■ **Sostenibilità ambientale degli interventi.**

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV  delle presenti Norme.

### ■ **Opere di mitigazione e inserimento paesaggistico**

Gli interventi di attuazione delle aree devono essere occasione, soprattutto per quanto concerne gli ambiti localizzati ai margini dei tessuti edificati, di interventi che salvaguardino e valorizzino le visuali del paesaggio circostante; eventuali impianti arborei devono essere realizzati in continuità con le fasce vegetali esistenti, e utilizzando essenze autoctone; tale corredo arboreo e arbustivo deve essere opportunamente selezionato (con riferimento ai contenuti di cui all'Allegato A  alle presenti NDA) tra le specie più idonee al sito, e posizionato in modo da consentirne con adeguati spazi il pieno sviluppo di crescita.

Le superfici di pavimentazione devono essere realizzate in modo da non alterare i rapporti materici e cromatici con gli ambiti di cornice paesaggistica; in particolare si raccomanda l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive che contengano gli aumenti dei livelli di impermeabilizzazione del terreno.





art. 117

## INFRASTRUTTURE CIMITERIALI | IC

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Aree e attrezzature, esistenti o in progetto dei cimiteri del Capoluogo e delle Frazioni Mastri e Argentera, comprensive del Camposanto interno alla cinta muraria, delle aree di ampliamento e di quelle adibite a parcheggio e funzioni strettamente accessorie.

Le aree sono indicate dalle sigle seguenti:

- IC1: cimitero del Capoluogo;
- IC2: area di ampliamento del cimitero del Capoluogo;
- IC3: pertinenza del cimitero del Capoluogo
- IC4: cimitero della frazione di Mastri;
- IC5: cimitero della frazione di Argentera.

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale ed eventuale ampliamento delle infrastrutture esistenti.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	● (2)
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	●

Note:

(1) limitatamente alla residenza del custode esistente in area IC3.

(2) limitatamente alle aree a parco compatibili con la quiete e il decoro dell'area circostante il cimitero.

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

	INC	PCC	SUE
IT		(1)	
IF		(2)	
IC		(2)	
H		(2)	

**Note:**

- (1) Le aree da cedere al Comune o da assoggettare all'uso pubblico, in quanto standard urbanistici e opere di urbanizzazione, sono dotate di capacità edificatoria perequativa, trasferibile secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3 delle presenti NDA. Gli indici di edificabilità sono così stabiliti:  
 ➔ 0,04 mq/mq: IC2 (parte).
- (2) Si richiamano, ove pertinenti, il Regolamento di polizia mortuaria e i Piani Regolatori Cimiteriali.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria		● (1)	
MS manutenzione straordinaria		● (1)	
RC restauro e risanamento conservativo		● (1)	
RE ristrutturazione edilizia		● (1)	
AF ampliamento funzionale		-	
IP integrazione pertinenziale		-	
SE sostituzione edilizia		● (1)	
NC nuova costruzione		● (1)	
RU ristrutturazione urbanistica		-	

**note:**

- (1) Si richiamano, ove pertinenti, il Regolamento di polizia mortuaria e i Piani Regolatori Cimiteriali.

**6 STANDARD URBANISTICI**

Deve essere garantita un'adeguata dotazione di posti auto, in relazione al presumibile fabbisogno, anche in circostanze di afflusso particolarmente intenso.

**7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**

■ **Modifica della destinazione specifica.**

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera q) della LR 56/1977.

■ **Misure di tutela dei valori archeologici.**

Si richiamano i disposti di cui all'articolo 25 del DLGS 50/2016 per quanto riguarda l'applicazione delle procedure di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

**8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA** [PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.1 e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.1.8.


■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

- IC1 ricade per la porzione est in classe I, per la parte a ovest in classe IIIa3 e IIIb3;
- IC2 ricade quasi interamente in classe IIIa3 e per una piccola porzione a nord in classe IIIb3; si tratta di previsione infrastrutturale non altrimenti localizzabile, con riferimento ai disposti della DGR 9 dicembre 2015, n. 18-2555;
- IC3 ricade per la porzione nord in classe I e per la parte a sud in classe IIIa3;


- IC4 ricade in classe IIc, salvo che per il tratto in classe IIIb3 relativo alla fascia della roggia;
- IC5 ricade interamente in classe IIc.

## **9** DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE [ PARTE PRIMA – Sezione IV ]

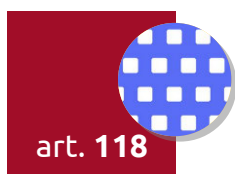
### ■ **Sostenibilità ambientale degli interventi.**

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV  delle presenti Norme, anche con riferimento alla compensazione del consumo di suolo di cui all'art. 59, comma 3.

### ■ **Opere di mitigazione e inserimento paesaggistico**

Gli interventi devono salvaguardare le visuali del paesaggio circostante e valorizzare eventuali connessioni con gli abitati storici (viali di accesso, spazi di sosta, etc.); eventuali impianti arborei devono essere realizzati in continuità con le fasce vegetali esistenti, e utilizzando essenze autoctone, tale corredo arboreo e arbustivo deve essere opportunamente selezionato (con riferimento ai contenuti di cui all'Allegato A  alle presenti NDA) tra le specie più idonee al sito, e posizionato in modo da consentirne con adeguati spazi il pieno sviluppo di crescita.

Le superfici di pavimentazione devono essere realizzate in modo da non alterare i rapporti materici e cromatici con gli ambiti di cornice paesaggistica; in particolare si raccomanda l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive che contengano gli aumenti dei livelli di impermeabilizzazione del terreno.



art. 118

## ATTREZZATURE TECNOLOGICHE | AT

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Aree e attrezzature esistenti e previste relative a:

- pozzi di captazione idropotabile e aree pubbliche ad essi circostanti (AT1a-b, AT2, AT8, AT9);
- impianti per il trasporto dell'energia, la fornitura del gas (AT3, AT6);
- impianti per la trasmissione del segnale delle telecomunicazioni (AT4, AT7);
- impianti per la produzione di energia elettrica e/o termica (AT5).

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale, adeguamento funzionale e eventuale potenziamento delle infrastrutture esistenti, con particolare attenzione alla tutela delle componenti paesaggistiche e alla mitigazione degli impatti ambientali.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [ art.4 ]

r	residenziale	-
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	-
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	-
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici	● (1)
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

Note:

(1) Secondo le peculiarità funzionali di ciascuna infrastruttura.

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [📄 art.5]

	INC	PCC	SUE
IT		(1)	
IF		(1)	
IC		(1)	
H		(1)	

**Note:**

(1) Per quanto necessario alle esigenze funzionali di ciascuna infrastruttura.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [📄 art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria		●	
MS manutenzione straordinaria		●	
RC restauro e risanamento conservativo		●	
RE ristrutturazione edilizia		●	
AF ampliamento funzionale		●	
IP integrazione pertinenziale		●	
SE sostituzione edilizia		●	
NC nuova costruzione		●	
RU ristrutturazione urbanistica		-	

**6 STANDARD URBANISTICI**

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici.

**7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ **Modifica della destinazione specifica.**

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera q) della LR 56/1977 📄.

■ **Soggetti attuatori**

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

L'attuazione da parte di privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

■ **Misure di tutela dei valori archeologici.**

Si richiamano i disposti di cui all'articolo 25 del DLGS 50/2016 📄 per quanto riguarda l'applicazione delle procedure di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

**8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA** [📄 PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III 📄 delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.1 📄 e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.1.8 📄.

■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

- AT1, 2, 3, 5, 7 ricadono per intero in classe I;
- AT4 ricade per intero nella classe IIIa1;
- AT6 ricade per intero nella classe IIa;
- AT8 e 9 ricadono interamente in classe IIb.

**9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** [📄 PARTE PRIMA – Sezione IV]■ **Sostenibilità ambientale degli interventi.**

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV 📄 delle presenti Norme.

#### ■ Opere di mitigazione e inserimento paesaggistico

Gli interventi di attuazione delle aree devono essere occasione, soprattutto per quanto concerne gli ambiti localizzati ai margini dei tessuti edificati, di interventi che salvaguardino e valorizzino le visuali del paesaggio circostante; eventuali impianti arborei devono essere realizzati in continuità con le fasce vegetali esistenti, e utilizzando essenze autoctone. Le superfici di pavimentazione devono essere realizzate in modo da non alterare i rapporti materici e cromatici con gli ambiti di cornice paesaggistica; in particolare si raccomanda l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive che contengano gli aumenti dei livelli di impermeabilizzazione del terreno.

Ai sensi dell'articolo 14 delle NDA di PPR [☞](#), le fasi di progettazione e realizzazione di eventuali impianti di produzione idroelettrica devono in ogni caso tenere conto:

- dei fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico,
- della presenza di contesti storico-architettonici di particolare pregio;
- dei criteri localizzativi e degli indirizzi approvati dalla Giunta regionale (cfr. art. 15 ter, Regolamento 10/R del 2003 [☞](#); art. 11, Regolamento 2/R del 2015 [☞](#)).

#### ■ Criteri localizzativi

Ai sensi dell'articolo 39 delle norme di PPR [☞](#), la realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.

#### ■ Inquinamento elettromagnetico

Gli interventi di sostituzione, integrazione potenziamento delle apparecchiature per la trasmissione o ripetizione del segnale telefonico possono essere eseguiti solo se compatibili con i disposti del Regolamento Comunale di cui all'articolo 8, comma 6, della L 36/2001 [☞](#).

## **10** PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

### ■ Area AT5

Eventuali nuove strutture sono ammissibili solo se necessarie alla riduzione degli impatti acustici e delle emissioni in atmosfera (anche con riguardo al controllo degli odori).



art. 119

## INFRASTRUTTURE STRADALI

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Aree destinate a infrastrutture stradali per viabilità veicolare e ciclo-pedonale esistenti o previste.

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale della viabilità esistente e realizzazione di quella prevista, con particolare attenzione sia alla sicurezza e scorrevolezza della circolazione veicolare e ciclopedonale, sia alla compatibilità ambientale delle infrastrutture stradali, agevolando l'acquisizione dei sedimi e l'attuazione degli interventi con l'applicazione di misure perequative.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

Viabilità e attrezzature connesse.

### 4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

I sedimi destinati a viabilità all'interno di ambiti sottoposti ad attuazione convenzionata sono portatori del medesimo indice territoriale di edificabilità assegnato all'ambito di appartenenza. A tutti i sedimi ceduti al Comune al di fuori degli ambiti di SUE e PCC, per la realizzazione di nuove strade, l'ampliamento di quelle esistenti e la sistemazione delle fasce laterali alla viabilità di margine, è attribuita una capacità edificatoria perequativa, trasferibile secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3 delle presenti NDA, in applicazione dei seguenti indici:

- 0,35 mq/mq per i tratti stradali individuati nell'Allegato B delle presenti NDA ai numeri 3, 4, 7, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 e per tutti gli ampliamenti di strade esistenti;
- 0,15 mq/mq per le previsioni viarie diverse da quelle di cui al precedente alinea.

### 5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

Tutti quelli connessi con la realizzazione, l'utilizzo e la gestione delle infrastrutture stradali.

### 6 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

#### ■ Sostenibilità ambientale degli interventi.

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE TERZA / Titolo I delle presenti Norme, con particolare riferimento all'obbligo di compensazione del consumo di suolo di cui all'art. 59, comma 3, secondo quanto previsto all'Allegato C2 del Rapporto Ambientale.

#### ■ Nuove viabilità di margine.

La cartografia di piano identifica con apposita simbologia i tracciati infrastrutturali costituenti le "nuove viabilità di margine"; la fascia verde che accompagna tali tracciati identifica il lato dell'infrastruttura lungo il quale devono essere realizzati (secondo le specifiche dimensionali di cui all'allegato B del presente documento) il viale alberato e la pista ciclabile in progetto.

#### ■ Manufatti di pregio specifico.

Si richiama quanto specificato al comma 5, articolo 22 delle NDA di PPR circa la manutenzione e il restauro di eventuali opere di pregio specifico; gli interventi di adeguamento dei tracciati necessari in relazione alle esigenze del traffico e alle garanzie di sicurezza, devono garantire il rispetto della leggibilità della morfologia e delle tecniche costruttive storiche e del loro rapporto

con il contesto territoriale e paesaggistico.

#### ■ Soggetti attuatori.

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati. Nel caso di attuazione da parte di privati, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

#### ■ Cessione di sedimi stradali esterni ad ambiti di SUE e PCC.

Tutti i sedimi destinati a nuova viabilità o ampliamento di quella esistente sono gravati di vincolo preordinato all'esproprio per la durata di 5 anni dall'approvazione della Revisione di PRG. Pertanto, entro tale termine temporale, qualora non vengano ceduti volontariamente in applicazione delle misure perequative di cui al comma 4, il Comune può procedere coattivamente alla acquisizione dei sedimi, comprensivi dell'area delimitata cartograficamente con linea rossa e, se previsto dal progetto attuativo dell'infrastruttura, di ulteriori fasce laterali, per un'ampiezza massima di m 10 per lato, da adibire a opere accessorie, quali, ad esempio: banchine, fossi, arginelli, scarpate, percorsi ciclabili, piazzole, alberate e siepi.

L'Allegato B [B](#) delle presenti NDA riporta le specifiche funzionali e dimensionali dei tratti di viabilità in progetto.

#### ■ Viabilità interna ad ambiti ad attuazione convenzionata.

Le previsioni relative alla viabilità, se individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE e PCC, hanno carattere prescrittivo (pur con le possibilità di modifica previste dall'articolo 8, comma 5 [5](#) delle presenti NDA) e vincolano gli attuatori degli interventi convenzionati alla dismissione gratuita dei relativi sedimi.

Le strade pubbliche interne a SUE e PCC, ove non già previste dal PRG, devono essere larghe almeno m 7,50 (compreso il marciapiede). L'Allegato B [B](#) delle presenti NDA riporta le specifiche funzionali e dimensionali dei tratti di viabilità in progetto; quando non riportate in tale allegato, le specifiche sono riportate alle prescrizioni specifiche riferite ai singoli ambiti di intervento.

Strade di sezione inferiore a metri 7,50 (compreso il marciapiede) devono restare private ed essere separate con cancelli o sbarre da vie e spazi pubblici. Tutte le strade pubbliche o di uso pubblico a fondo cieco devono terminare con una piazzola di dimensioni tali da permettere l'iscrizione di un cerchio di m 15,00 di diametro.

Gli oneri e la responsabilità della manutenzione della viabilità spettano al soggetto proprietario, pubblico o privato.

#### ■ Tracciati e sezioni stradali di PRG e loro modifica.

I tracciati stradali di nuova previsione o per i quali sono previsti allargamenti e rettifiche sono rilevabili dalla cartografia di PRG; le sezioni stradali di progetto sono specificate in termini dimensionali e funzionali negli schemi grafici dell'Allegato B [B](#) alle presenti NDA.

Al fine di agevolare l'attuazione e migliorare la funzionalità della viabilità in progetto, l'Amministrazione Comunale, con le procedure di cui all'articolo 17, commi 12 e 13, LR 56/1977 [17](#), può apportare parziali modifiche alla sezione e al tracciato, nell'ambito delle fasce di rispetto del medesimo.

#### ■ Strade private.

La realizzazione di strade private e consortili è ammessa in qualsiasi area urbanistica subordinatamente alle seguenti prescrizioni:

- deve essere il più possibile assecondata la morfologia del suolo, limitando allo stretto indispensabile sia gli scavi e i riporti, sia eventuali opere di sostegno sottoscarpa e controripa;
- devono essere accuratamente progettate e realizzate le opere di raccolta e scolo delle acque superficiali e quelle di mitigazione dell'impatto paesaggistico;
- nelle aree agricole è vietata la pavimentazione con manti impermeabili e la larghezza delle strade deve essere limitata a quanto strettamente indispensabile per il transito dei mezzi agricoli, a prescindere dai disposti dell'articolo 125 del REC [125](#), che devono intendersi applicabili esclusivamente alle strade a servizio degli insediamenti urbani;
- il rilascio del permesso di costruire per strade private in area agricola è subordinato alla sottoscrizione di un impegno, da parte dell'attuatore, a consentire la fruizione pubblica della strada come percorso pedonale e cicloturistico, garantendo altresì l'accessibilità ai mezzi motorizzati autorizzati dal Comune.

Le strade private esistenti in ambito urbano, ove non siano individuate nella cartografia di PRG come viabilità in progetto o in ampliamento, restano nel regime giuridico della viabilità privata e



non sono sottoposte a previsione espropriativa, mantenendo altresì la capacità edificatoria dell'area urbanistica alla quale appartengono, salvo che la stessa non sia già stata utilizzata.

■ **Manutenzione e valorizzazione di sentieri e strade bianche.**

Tutti i sentieri e le strade bianche esistenti sul territorio comunale assumono il ruolo di sistema viario ciclo-pedonale da recuperare, ripristinare e attrezzare senza alterare la permeabilità del fondo, in funzione di presidio territoriale, di difesa del suolo e di fruizione turistico-culturale.

Ancorché non individuati cartograficamente dal PRG, sentieri e strade bianche sono riconosciuti come sedimi viari di uso pubblico e in quanto tali possono essere attrezzati e utilizzati come percorsi turistici di pubblica fruizione (pedonali, ciclabili, ippici), sulla base di progetti approvati dal Comune.

Gli interventi di manutenzione e sistemazione di sentieri e mulattiere (anche comportanti la realizzazione di manufatti (ad es. muretti in pietra a secco, palificate e staccionate in legno, elementi segnaletici) possono anche essere eseguiti come opere di urbanizzazione nell'ambito di ristrutturazioni e recuperi abitativi del patrimonio edilizio extraurbano.

■ **Gestione delle acque meteoriche.**

Tutte le strade di nuova costruzione devono essere dotate di idoneo e funzionale sistema per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge. Per la pavimentazione dei marciapiedi è prescritto l'impiego di elementi posati a giunto aperto su fondo drenante.

■ **Misure di tutela dei valori archeologici.**

Si richiamano i disposti di cui all'[articolo 25 del DLGS 50/2016](#) per quanto riguarda l'applicazione delle procedure di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

■ **Viabilità di margine in progetto tra Via Trieste e Corso Italia.**

La previsione viabilistica, ricadente in Fascia B del Torrente Orco e in classe di pericolosità IIIa, si riferisce a un'infrastruttura di elevato interesse pubblico non altrimenti localizzabile, con riferimento ai disposti dell'articolo 38 delle Norme di Attuazione del PAI e alle indicazioni della DGR 9 dicembre 2015, n. 18-2555.



art. 120

**PARCHEGGI | PK****1 CARATTERIZZAZIONE**

Aree e attrezzature, esistenti o in progetto, destinate a parcheggi collettivi, all'aperto e al chiuso, rimesse dei veicoli elettrici e delle biciclette a noleggio, classificabili, a seconda dei casi, come standard urbanistici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, punto 1), lettera d) e punti 2) e 3) della LR 56/1977 o come servizi privati attuabili in regime di libero mercato, o in convenzionamento con l'Ente pubblico.

**2 FINALITÀ DEL PRG**

Miglioramento prestazionale delle dotazioni esistenti; realizzazione di nuove attrezzature, sia per il soddisfacimento degli standard di legge, sia per l'ampliamento e la qualificazione dell'offerta di servizi.

**3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE** [  art.4 ]

r	residenziale	-
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	-
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [art.5]

	INC	PCC	SUE
IT		(1)	
IF		(2)	
IC		(2)	
H		(2)	

**Note:**

- (1) Le aree da cedere al Comune o da assoggettare all'uso pubblico, in quanto standard urbanistici e opere di urbanizzazione, sono dotate di capacità edificatoria perequativa, trasferibile secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3 delle presenti NDA. Gli indici di edificabilità sono così stabiliti:
- ▀ 0,04 mq/mq: PK26, PK56 (parte);
  - ▀ 0,10 mq/mq: PK43 (parte), PK124, PK129 (parte), PK137(parte).
- (2) Le costruzioni necessarie per le finalità di servizio pubblico devono essere dimensionate secondo indici e parametri omogenei a quelli delle aree limitrofe.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria		●	
MS manutenzione straordinaria		●	
RC restauro e risanamento conservativo		●	
RE ristrutturazione edilizia		●	
AF ampliamento funzionale		● (1)	
IP integrazione pertinenziale		● (1)	
SE sostituzione edilizia		● (1)	
NC nuova costruzione		● (1)	
RU ristrutturazione urbanistica		-	

**Note:**

- (1) Nei limiti e nei termini stabiliti dalle prescrizioni particolari per ciascuna area.

**6 STANDARD URBANISTICI**

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici, neppure nel caso in cui l'area sia oggetto di intervento attuativo privato.

**7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**

▀ **Cessione delle aree da parte di attuatori privati.**

Le modalità di cessione delle aree vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione qualora l'attuazione del PRG avvenga con SUE o PCC; qualora il soggetto proponente la convenzione non disponga di tutte le superfici necessarie a garantire la funzionalità dell'area pubblica in progetto, la convenzione può prevedere che sia il Comune a espropriare i suoli mancanti, ponendo a carico del proponente tutti i relativi oneri. Le aree per servizi individuate cartograficamente dal PRG hanno carattere prescrittivo per quanto riguarda la quantità di superficie; la localizzazione può essere invece modificata nell'ambito di interventi convenzionati purché sia dimostrata la validità della soluzione alternativa in termini di funzionalità e integrazione con il tessuto insediativo.

▀ **Modifica della destinazione specifica.**

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della LR 56/1977.

▀ **Misure di tutela dei valori archeologici.**

Si richiamano i disposti di cui all'articolo 25 del DLGS 50/2016 per quanto riguarda l'applicazione delle procedure di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

**8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA** [PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescri-

zioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.1 e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.1.8.

## **9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE** [ PARTE PRIMA – Sezione IV ]

### ■ **Sostenibilità ambientale degli interventi.**

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti Norme, anche con riferimento alla compensazione del consumo di suolo di cui all'art. 59, comma 3.

### ■ **Opere di mitigazione e inserimento paesaggistico**

Gli interventi di attuazione delle aree devono essere occasione, soprattutto per quanto concerne gli ambiti localizzati ai margini dei tessuti edificati, di interventi che salvaguardino e valorizzino le visuali del paesaggio circostante; eventuali impianti arborei devono essere realizzati in continuità con le fasce vegetali esistenti, e utilizzando essenze autoctone; tale corredo arboreo e arbustivo deve essere opportunamente selezionato (con riferimento ai contenuti di cui all'Allegato A alle presenti NDA) tra le specie più idonee al sito, e posizionato in modo da consentirne con adeguati spazi il pieno sviluppo di crescita.

Le superfici di pavimentazione devono essere realizzate in modo da non alterare i rapporti materici e cromatici con gli ambiti di cornice paesaggistica; in particolare si raccomanda l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive che contengano gli aumenti dei livelli di impermeabilizzazione del terreno, limitando allo stretto indispensabile il ricorso a manti bituminosi o cementizi (utilizzabili esclusivamente in relazione a dimostrate esigenze di gestione delle acque meteoriche).

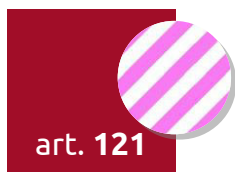
## **10 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE**

### ■ **Area PK1**

La progettazione esecutiva dell'area deve essere predisposta garantendo continuità funzionale e omogeneità di materiali rispetto alla limitrofa area SV1 e a quanto previsto sull'area VA1 (cfr. articolo 102 delle presenti NDA).

### ■ **Area PK26**

La progettazione esecutiva dell'area deve prevedere la piantumazione della fascia alberata di rafforzamento ecotonale indicata in cartografia, secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 59 delle NDA e in continuità con quanto previsto sulla limitrofa area SV14; si richiama inoltre quanto previsto all'articolo 58 delle presenti NDA circa le modalità di intervento su aree ricadenti all'interno del corridoio ecologico del torrente Orco.



art. 121

## DISTRIBUTORI DI CARBURANTE | DC

### 1 CARATTERIZZAZIONE

Aree attrezzate per il rifornimento di carburanti da autotrazione e la prestazione di servizi accessori.

### 2 FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle stazioni ubicate in contesto extraurbano e riconversione di quelle localizzate all'interno del centro abitato, individuando nuove destinazioni maggiormente compatibili con la sicurezza e il decoro del contesto urbano.

### 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	-
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	-
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

### 4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
IT		0,30 mq/mq <sup>(1)</sup>	
IF		-	
IC		esistente + incremento del 10% <sup>(2)</sup>	
H		-	

Note:

(1) Capacità edificatoria perequativa trasferibile per incentivare (previa bonifica) la riconversione

dei distributori ubicati in centro urbano, applicabile unicamente alle aree DC1, DC2 e DC3 (cfr. comma 7);

- (2) Per l'area DC5, ubicata esternamente ai tessuti residenziali, è consentito un ampliamento pari al 50% della SC esistente.

## 5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	●	-	-
MS manutenzione straordinaria	●	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE ristrutturazione edilizia	●	-	-
AF ampliamento funzionale	● (1)	-	-
IP integrazione pertinenziale	● (2)	-	-
SE sostituzione edilizia	-	● (3)	-
NC nuova costruzione	-	-	-
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	-

Note:

- (1) Per quanto necessario alla prosecuzione dell'attività, e entro i limiti di cui al precedente comma 4;
- (2) Per le aree DC1, DC2 e DC3 sono ammesse esclusivamente strutture accessorie indispensabili per l'adempimento a norme igieniche e/o di settore;
- (3) La relativa SL è trasferibile in aree residenziali secondo i disposti del comma 7.

## 6 STANDARD URBANISTICI

Non sono mai dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici. In caso di ampliamento delle superfici adibite ai servizi accessori, quali vendita, somministrazione, autorizzazioni e simili, deve essere soddisfatta la dotazione di parcheggi privati in misura di 1 mq per ogni mq di ampliamento.

## 7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

Per il prosieguo dell'uso in atto si rimanda ai disposti dalla normativa settoriale, con particolare riferimento all'Allegato B alla DGR n.40-6232 del 22/12/2017.

Alle aree DC1, DC2 e DC3, in caso di cessazione dell'attività, è assegnata una capacità edificatoria in ragione di IT = 0,30 mq/mq; tale SL non può essere edificata in loco ma è trasferibile in aree residenziali ai sensi dell'articolo 11, comma 3 delle presenti NDA, subordinatamente alla bonifica e alla sistemazione del sito dismesso, che può essere adibito a usi di superficie privati (giardino, cortile), con divieto di edificazione, o essere ceduto al Comune come area per standard urbanistici. Si rimanda, a tal proposito, anche a quanto specificato al successivo comma 10.

## 8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA [PARTE PRIMA – Sezione III]

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE III delle NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.1 e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.1.8.

■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

- DC1, 2, 3 e 5 ricadono per intero in classe I;
- DC4 ricade in classe I, salvo che per il tratto in classe IIIa3 e IIIb3 relativo alla fascia della roggia.

## 9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE [PARTE PRIMA – Sezione IV]

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti Norme.

## **10** PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

### ■ Area DC1

Al cessare dell'attività l'area viene riclassificata come RR, e può essere adibita a usi privati accorpandola alle pertinenze cortilizie limitrofe; devono in ogni caso essere dismessi i sedimi necessari alla realizzazione del marciapiedi (in continuità funzionale e dimensionale con il tracciato esistente a sud dell'area) e al miglioramento dell'innesto di via Giovanni Sormano su corso Indipendenza (come indicato dalla cartografia di Piano).

### ■ Area DC2

Al cessare dell'attività l'area può essere ceduta al Comune per la realizzazione di un'area di parcheggio da integrare alla limitrofa area verde (SV30); la cessione al Comune è condizione indispensabile allo sfruttamento della capacità edificatoria assegnata in regime perequativo all'area.

### ■ Area DC3

Al cessare dell'attività l'area viene riclassificata come RR, e può essere adibita a usi privati come pertinenza cortilizia degli edifici limitrofi; deve in ogni caso essere dismesso il sedime necessario alla realizzazione del marciapiedi e degli stalli di parcheggio (in continuità funzionale e dimensionale con quanto rilevabile a sud dell'area) oltre che di un tratto di filare alberato, secondo parametri dimensionali analoghi a quelli rilevabili sul lato opposto della strada.

### ■ Area DC4

Al cessare dell'attività in essere, subordinatamente alla piantumazione di una fascia alberata di mitigazione lungo l'intero sviluppo del confine ovest della proprietà (secondo le specifiche di cui all'[articolo 61](#) delle presenti NDA), l'area assume destinazioni d'uso e parametri edilizi degli ambiti classificati come TR (cfr. [articolo 93](#) delle presenti NDA).

art. 122

**INFRASTRUTTURE FERROVIARIE | IF****1 CARATTERIZZAZIONE**

Ambito comprendente l'intera superficie e i manufatti, principali ed accessori, della stazione ferroviaria (GTT – linea SFM1 “Canavesana”: Pont – Rivarolo – Torino – Chieri).

**2 FINALITÀ DEL PRG**

Efficientamento funzionale e integrazione paesaggistica e ambientale dell'area, con particolare attenzione al tracciato di C.so Torino e ai circostanti insediamenti residenziali.

**3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE** [  art.4 ]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	● (2)
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●
s10	servizi cimiteriali	-

**Note:**

- (1) esclusivamente per unità abitative di custodia;  
 (2) per vendita di prodotti e somministrazione di alimenti e bevande, a complemento della funzione principale.



**4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI** [📄 art.5]

	INC	PCC	SUE
IT		(1)	
IF		(1)	
IC		(1)	
H		8,50 m	

**Note:**

(1) non sono posti limiti di SL né di SC alle nuove costruzioni, che devono essere dimensionate in base alle esigenze di gestione e di ammodernamento dell'infrastruttura.

**5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI** [📄 art.6]

Tutti quelli connessi con la realizzazione, l'utilizzo, la gestione e l'inserimento paesaggistico e ambientale dei manufatti ricadenti all'interno dell'area.

Si richiama in particolare, ai sensi dell'[articolo 5.8 delle NTA del PTP](#) 📄, la necessità di realizzare efficaci opere di mitigazione degli impatti acustici per la difesa degli insediamenti.

**6 STANDARD URBANISTICI**

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici, ma tutti i parcheggi per gli addetti della stazione devono essere reperiti all'interno dell'area e, per ogni mq di SC di nuova costruzione, deve essere individuato 1 mq di area a parcheggio privato a servizio degli utenti.

**7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ **Sostenibilità ambientale degli interventi.**

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla [PARTE PRIMA / SEZIONE IV](#) 📄 delle presenti Norme.

Gli interventi di piantumazione di cui alla voce successiva devono essere effettuate in coerenza con gli schemi di impianto e le tipologie di impiego "sf" e "fu" di cui all'[Allegato A](#) 📄 alle presenti Norme di Attuazione.

■ **Integrazione paesaggistica dell'ambito.**

In occasione di nuovi interventi edificatori devono essere realizzate le seguenti barriere vegetali di mitigazione (visiva e acustica) e integrazione paesaggistica:


–lungo C.so Torino, nel tratto a sud dell'incrocio con Via della Lumaca, deve essere predisposta una barriera vegetale, con funzioni di mitigazione acustica e mascheratura dell'area di parcheggio degli autobus; l'intervento può essere realizzato tramite la piantumazione di essenze arboree (e la contestuale realizzazione di una aiuola lineare verde della profondità minima di metri 5,00) oppure impiegando idonei sistemi di "verde verticale" in sostituzione della recinzione attualmente esistente;

–lungo i confini orientale e meridionale devono essere predisposte piantumazioni vegetali di mascheratura visiva.

Si richiama inoltre quanto specificato al [comma 5, articolo 22 delle NDA di PPR](#) 📄 circa la manutenzione e il restauro di eventuali opere di pregio specifico; gli interventi di adeguamento dei tracciati necessari in relazione alle esigenze del traffico e alle garanzie di sicurezza, devono inoltre garantire il rispetto della leggibilità della morfologia e delle tecniche costruttive storiche e del loro rapporto con il contesto territoriale e paesaggistico.

■ **Soggetti attuatori.**

Enti pubblici o istituzionalmente competenti a realizzare gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale connesse al trasporto pubblico.



# PARTE TERZA

---

# NORME FINALI E TRANSITORIE




art. 123

## **DEROGHE**

---

**1**

Per la realizzazione di **interventi pubblici** e di interesse pubblico, sono ammesse deroghe alle presenti Norme, ai sensi dell'[articolo 14, DPR 380/2001](#) .

**2**

È ammessa deroga alla destinazione d'uso delle **aree agricole** unicamente per interventi pubblici e di uso pubblico relativi a impianti tecnologici e infrastrutturali o per la realizzazione di interventi emergenziali connessi ad attività di protezione civile.

**3**

Sono applicabili senza restrizioni tutte le **disposizioni legislative speciali** sul rilascio di permessi di costruire in deroga per efficientare, rigenerare e sostituire il patrimonio edilizio esistente.


**4**

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

**art. 124****DECADENZA DEI VINCOLI ESPROPRIATIVI**

---

**1**

I vincoli preordinati all'esproprio gravanti sulle aree destinate all'acquisizione o all'asservimento pubblici hanno **durata quinquennale** a decorrere dalla data di approvazione della presente Revisione Generale del PRGC, in conformità ai disposti dell'[articolo 9 del DPR 327/2001](#) .

**2**

Alla scadenza del termine di cui al comma 1, pur venendo meno la facoltà dell'ente pubblico di acquisire coattivamente il bene privato, **non perdono efficacia la destinazione e la regolamentazione urbanistica** del medesimo, che, avendo valore conformativo, non sono sottoposte a termini decadenziali, posto che tutte le aree destinate a servizi e infrastrutture sono dotate di capacità edificatoria perequativa trasferibile, o, alternativamente, sono suscettibili di attuazione da parte dei privati in regime di libero mercato, previo convenzionamento con il Comune.

**art. 125****NORME IN CONTRASTO**

---

**1**

Tutte **le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono sostituite** da quanto stabilito dal presente PRG, fatte salve le disposizioni delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia e le eccezioni previste dai commi 2 e 3.

**2**

Sono **confermati i SUE già approvati** ai sensi del PRG previgente: le previsioni in essi contenute e il quadro normativo di riferimento mantengono la loro efficacia per tutto l'arco di validità del SUE, anche per la eventuale redazione di Varianti che non incrementino le quantità edilizie previste, salva la possibilità di effettuare trasferimenti di cubatura secondo i disposti dell'articolo 11 comma 3 [\(a\)](#) e delle norme specifiche di area (PARTE SECONDA [\(a\)](#)) delle presenti NDA e ferme restando eventuali limitazioni stabilite dalle prescrizioni idraulico-geologiche (PARTE PRIMA / SEZIONE III delle presenti NDA [\(a\)](#)). Sono fatte salve le ulteriori disposizioni relative alle aree RP, di cui all'art. 87 delle presenti norme.

**3**

Eventuali **future disposizioni introdotte da leggi nazionali o regionali**, o da piani di livello superiore, avranno efficacia prevalente rispetto a quelle del PRG e dei SUE già approvati, solo se tale prevalenza sarà espressamente prevista dalla norma sovraordinata.

**art. 126****REGOLAMENTI APPLICATIVI DEL PRGC**

---

**1**

Il Consiglio Comunale, nei limiti delle proprie competenze e successivamente all'entrata in vigore del PRG, può approvare specifici atti regolamentari, progettuali o programmatici a carattere tecnico-operativo, finalizzati a disciplinare l'attuazione delle previsioni di Piano, con particolare riferimento, tra le altre, alle seguenti materie:

- a) incentivazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di qualificazione energetica e paesaggistica delle costruzioni attraverso l'applicazione del contributo di costruzione;
- b) precisazione delle modalità di attuazione e definizione del cronoprogramma degli interventi compensativi a potenziamento della rete ecologica.
- c) criteri e metodi per il monitoraggio degli effetti ambientali derivanti dall'attuazione del PRG;
- d) cronoprogramma degli interventi di riassetto per la mitigazione del rischio idraulico-geologico;
- e) linee guida per la definizione di atti programmatici concertati, ai sensi dell'articolo 12 bis, comma 4, della LR 56/77.

**2**

Gli atti di cui al comma 1, siano essi dotati di propria autonomia o integrati al regolamento edilizio, possono configurarsi come veri e propri regolamenti a carattere prescrittivo o anche come manuali e linee guida con valenza esemplificativa e di indirizzo per massimizzare il conseguimento delle finalità del PRG.

**art. 127****COORDINAMENTO CON IL PIANO DI PROTEZIONE CIVILE**

---

**1**

Il PRG, con riferimento ai disposti dell'articolo 18, comma 3 del DLGS 1/2018 [↗](#), recepisce, per quanto di competenza, i contenuti del Piano Comunale di Protezione Civile (PCPC) che hanno incidenza sull'uso del territorio e degli immobili; sono in particolare assunte con valenza normativa cogente:

- a) la regolamentazione d'uso e le procedure di emergenza relative alle aree insediative ubicate in situazioni di pericolosità idraulica o esposte ad altre tipologie di rischi previsti dal PCPC;
- b) le modalità di utilizzo delle aree pubbliche e private destinate ai servizi di protezione civile.

**2**

Le aree di cui alla lettera b) del comma 1, come individuate dal PCPC, pur se non indicate sulla cartografia di PRG e a prescindere dalla loro classificazione urbanistica, sono compatibili con tutte le funzioni e gli interventi previsti dalla pianificazione di emergenza e di protezione civile, nel rispetto delle procedure e delle modalità operative stabilite ai sensi della medesima.







# ALLEGATI



## Allegato A

---

SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE:  
TIPOLOGIA DI IMPIEGO  
E SCHEMI DI IMPIANTO



**Legenda**

rr	specie utilizzabili per interventi di rimboschimento e rinaturalizzazione	sf	specie utilizzabili per siepi e filari di mascheratura visiva
al	specie utilizzabili per interventi di arboricoltura da legno	fu	specie utilizzabili per interventi di forestazione urbana
ir	specie utilizzabili per il contenimento dei fenomeni di inquinamento acustico	ia	specie utilizzabili per il contenimento dei fenomeni di inquinamento atmosferico
fr	specie particolarmente adatte per interventi in ambiti ripariali	ce	specie utilizzabili per interventi di consolidamento dei corridoi ecologici

**Tabella A | specie ARBOREE AUTOCTONE**

nome latino	nome comune	rr	al	sf	fu	ce	fr	ia	ir
Acer campestre	Acer campestre	●	●	●	●	●		●	●
Acer pseudoplatanus	Acer di monte	●	●	●	●				
Alnus glutinosa	Ontano nero	●	●	●		●	●	●	
Alnus incana	Ontano bianco	●	●	●			●	●	
Betula pendula	Betulla	●	●	●	●				
Betula pubescens	Betulla pubescente	●							
Carpinus betulus	Carpino bianco	●	●	●	●	●		●	●
Castanea sativa	Castagno	●	●						
Celtis australis	Bagolaro	●	●	●	●	●		●	
Corylus avellana	Nocciolo	●	●	●					
Fraxinus excelsior	Frassino maggiore	●	●	●			●		
Malus sylvestris	Melo selvatico	●	●	●	●				
Nespilus germanica	Nespolo	●		●	●				
Ostrya carpinifolia	Carpino nero	●	●	●	●				
Populus alba	Pioppo bianco	●	●	●			●		
Populus nigra	Pioppo nero	●		●	●		●		
Populus tremula	Pioppo tremulo	●					●		
Prunus avium	Ciliegio selvatico	●	●	●		●	●		
Prunus padus	Ciliegio a grappoli	●		●					
Pyrus pyraeaster	Pero selvatico	●	●	●					
Quercus cerris	Cerro	●	●	●		●		●	
Quercus petraea	Rovere	●	●	●		●		●	
Quercus pubescens	Roverella	●	●	●		●		●	
Quercus robur	Farnia	●	●	●		●		●	
Salix alba	Salice bianco	●		●	●		●	●	
Salix caprea	Salicone	●					●		
Sorbus aria	Farinaccio	●		●	●				
Sorbus aucuparia	Sorbo degli uccellatori	●		●	●				
Sorbus domestica	Sorbo domestico	●	●	●					
Sorbus torminalis	Ciavardello	●	●	●					
Tilia cordata	Tiglio selvatico	●	●	●	●		●	●	●
Tilia platyphyllos	Tiglio a grandi foglie	●			●			●	●
Ulmus glabra	Olmo montano	●					●		
Ulmus laevis	Olmo bianco	●							
Ulmus minor	Olmo campestre	●	●	●			●	●	●

**Tabella B | specie ARBOREE ESOTICHE O NATURALIZZATE**

nome latino	nome comune	rr	al	sf	fu	ce	fr	ia	ir
<i>Pseudotsuga manziesii</i>	Douglasia		●		●				
<i>Pinus strobus</i>	Pino strobo		●		●				
<i>Alnus cordata</i>	Ontano napoletano		●		●				
<i>Juglans regia</i>	Noce europeo		●	●	●				
<i>Juglans nigra</i>	Noce americano		●	●	●				
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Albero dei tulipani		●	●	●				
<i>Morus alba</i>	Gelso bianco			●	●			●	
<i>Morus nigra</i>	Gelso nero			●	●			●	
<i>Paulownia spp.</i>	Paulonia		●	●					
<i>Platanus hybrida</i>	Platano		●	●	●				
<i>Populus spp.</i>	Cloni di pioppo		●	●	●				

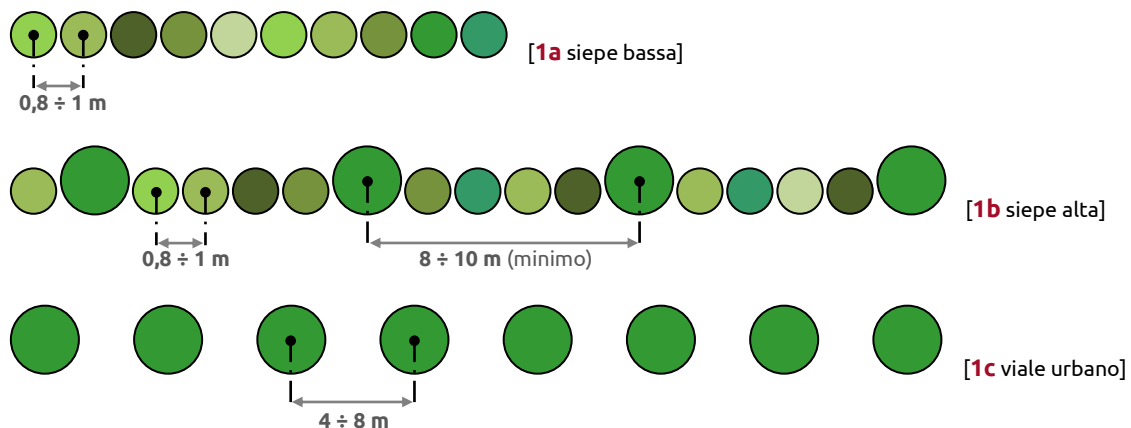
**Tabella C | specie ARBUSTIVE**

nome latino	nome comune	rr	al	sf	fu	ce	fr	ia	ir
<i>Crataegus monogyna</i>	Biancospino comune	●		●	●	●	●		
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Biancospino	●		●		●	●		
<i>Euonimus europeans</i>	Fusaggine	●		●	●	●	●	●	●
<i>Viburnum opulus</i>	Palla di neve	●	●	●	●	●			●
<i>Cornus mas</i>	Corniolo	●		●	●	●		●	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Ligustro	●		●	●	●	●	●	
<i>Corylus avellana</i>	Nocciolo	●		●			●	●	●
<i>Acer campestre</i>	Acer campestre			●	●	●			
<i>Cornus sanguinea</i>	Sanguinella	●		●		●	●	●	
<i>Salix alba</i>	Salice bianco		●		●			●	
<i>Salix caprea</i>	Salicone	●					●		
<i>Viburnum lantana</i>	Lantana				●		●	●	●
<i>Cytisus scoparius</i>	Ginestra dei carbonai	●							
<i>Prunus Spinosa</i>	Prugnolo	●		●			●		
<i>Rhamnus cathartica</i>	Spino Cervino			●					
<i>Rosa canina</i>	Rosa canina			●					

N.B.: l'utilizzo di differenti tonalità di verde negli schemi seguenti si riferisce alla necessità di differenziare le specie nella realizzazione degli impianti.

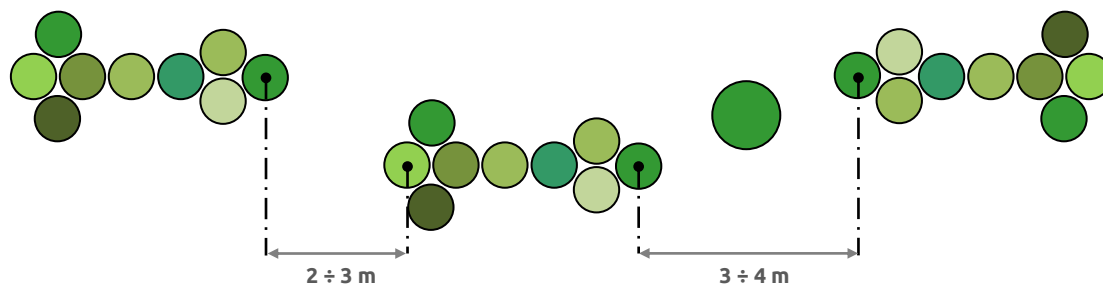
Schema di impianto 1

**FILARI CON FINALITÀ NATURALISTICA, FAUNISTICA E PERIMETRALE** [ rr | fr | sf | ce ]



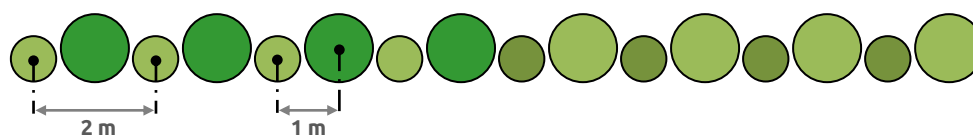
Schema di impianto 2

**GRUPPI CON FINALITÀ NATURALISTICA E FAUNISTICA** [ rr | fr | ce ]



Schema di impianto 3

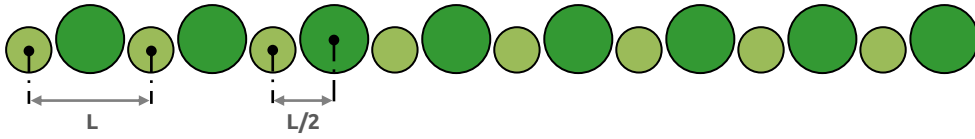
**FILARE CON FINALITÀ PRODUTTIVA** [ al ]





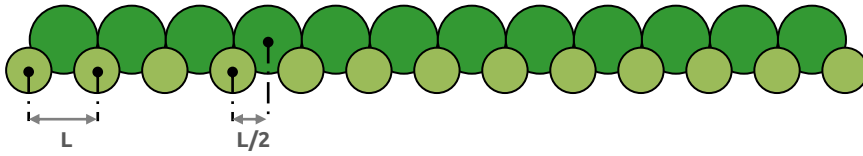
Schema di impianto **4**

**FILARE CON FINALITÀ DI SCHERMO VISIVO E ANTI-INQUINAMENTO** [ ia | sf | fu ]



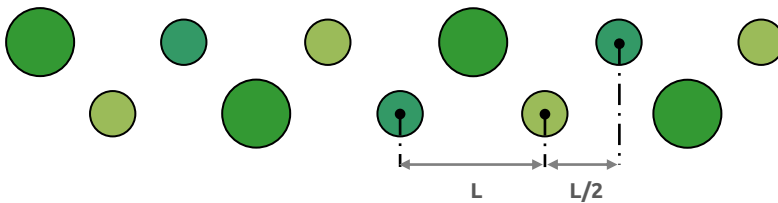
Schema di impianto **5**

**FILARE CON FINALITÀ DI SCHERMO VISIVO E ANTI-RUMORE** [ ir | sf | fu ]



Schema di impianto **6**

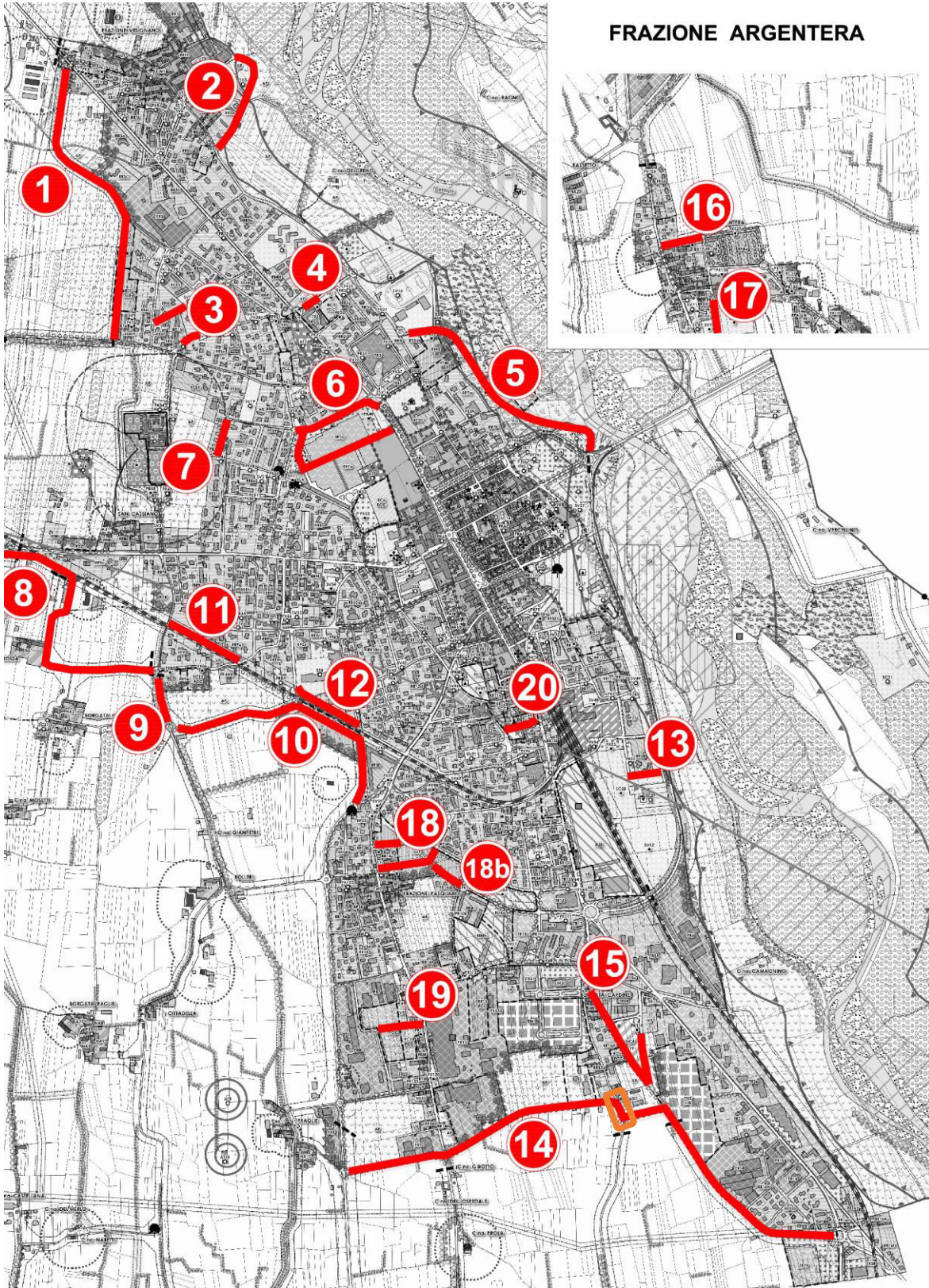
**FILARE CON FINALITÀ ANTI-RUMORE E ANTI-INQUINAMENTO** [ ir | sf | ia | fu ]




## **Allegato B**

---

### VIABILITÀ IN PROGETTO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI E SEZIONI DI CARREGGIATA



	<b>componente</b>	<b>sezione (m)</b>	<b>posizionamento</b>
SEZIONE 1	carreggiata veicolare	6,00	] lungo lato ovest
	pista ciclabile	2,50	
	viale alberato	1,50	
SEZIONE 2	carreggiata veicolare	6,00	lungo lato est
	viale alberato	1,50	
SEZIONE 3	carreggiata veicolare	6,00	lungo lato nord
	marciapiedi	1,50	
SEZIONE 4	carreggiata	7,00	lungo lato sud
	marciapiedi	2,00	
SEZIONE 5	carreggiata veicolare	6,00	] lungo lato est
	pista ciclo-pedonale	2,50	
	viale alberato	1,50	
SEZIONE 6	secondo le specifiche del progetto in corso (area TR7a - art. 93 delle NDA)		
SEZIONE 7	secondo le specifiche del PEC approvato (area RP19 - art. 87 delle NDA)		
SEZIONE 8	carreggiata veicolare	6,00	
SEZIONE 9	carreggiata veicolare	6,00	lungo lato ovest
	pista ciclabile	2,50	
SEZIONE 10	carreggiata veicolare	6,00	] lungo lato sud
	pista ciclo-pedonale	2,50	
	viale alberato	1,50	
SEZIONE 11	carreggiata veicolare	6,00	] lungo lato nord
	pista ciclo-pedonale	2,50	
	viale alberato	1,50	
SEZIONE 12	carreggiata veicolare	6,00	lungo lato nord
	marciapiedi	1,50	
SEZIONE 13	carreggiata veicolare	6,00	lungo lato nord
	marciapiedi	1,50	
SEZIONE 14	carreggiata veicolare	6,50 <sup>[1]</sup>	] lungo lato sud
	pista ciclabile	2,50	
	viale alberato <sup>[2]</sup>	1,50	
<sup>[1]</sup> metri 10,00 nel tratto indicato con  <sup>[2]</sup> ove indicato in cartografia			
SEZIONE 15	carreggiata veicolare	6,00	] lungo lato est
	pista ciclo-pedonale	2,50	
	viale alberato <sup>[1]</sup>	1,50	
<sup>[1]</sup> ove indicato in cartografia			
SEZIONE 16	carreggiata veicolare	6,00	lungo lato sud
	marciapiedi	1,50	

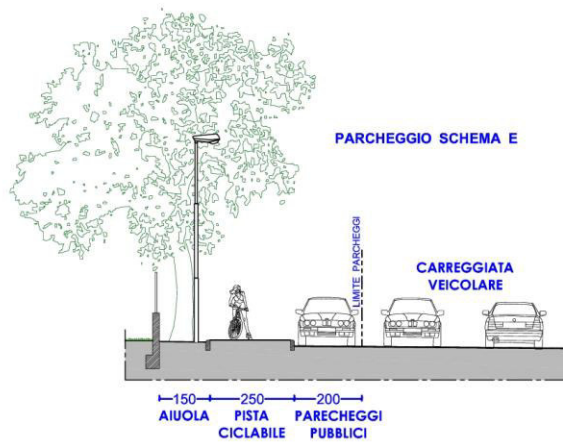
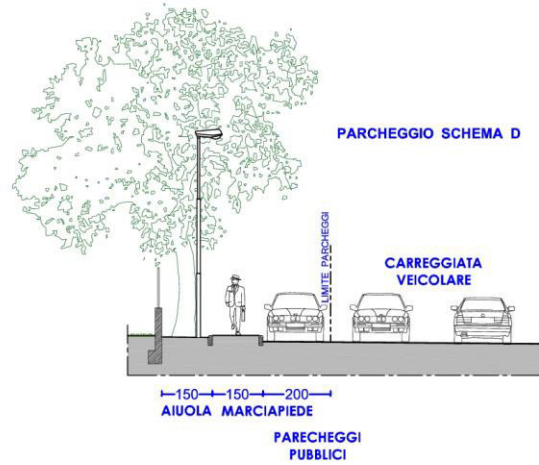
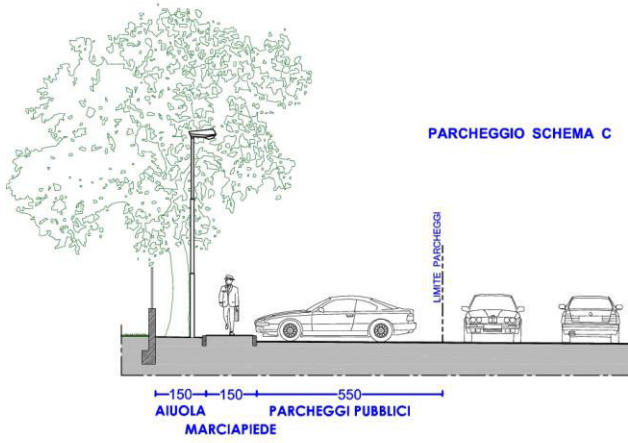
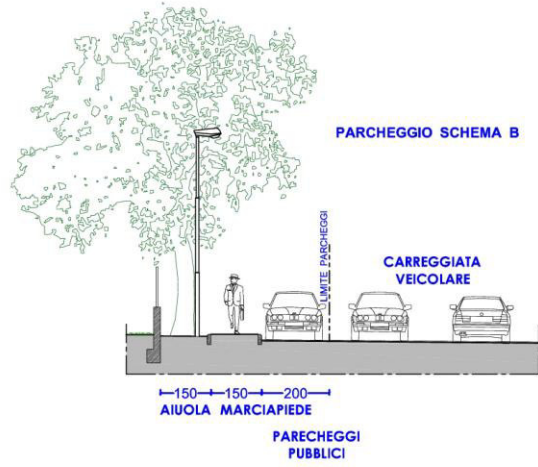
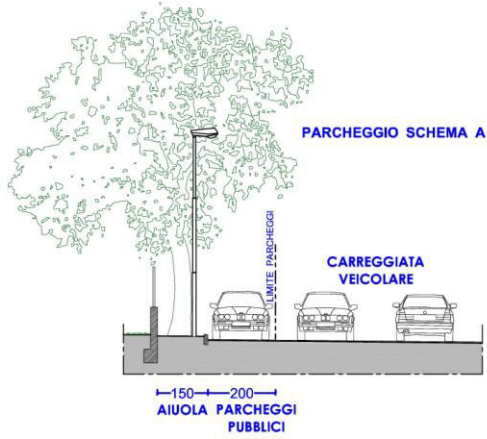
SEZIONE 17	carreggiata veicolare	6,00	] su ambo i lati
	marciapiedi	1,50	
	viale alberato	1,50	
SEZIONE 18	carreggiata veicolare	6,00	] su ambo i lati
	marciapiedi	1,50	
	viale alberato <sup>[1]</sup>	1,50	
<sup>[1]</sup> ove indicato in cartografia			
SEZIONE 18b	carreggiata veicolare	6,00	lungo lato nord lungo lato sud su ambo i lati
	pista ciclabile	2,50	
	marciapiedi	1,50	
	viale alberato	1,50	
SEZIONE 19	carreggiata veicolare	6,00	su ambo i lati lungo lato sud
	viale alberato	1,50	
	marciapiedi	1,50	
SEZIONE 20	carreggiata veicolare	6,00	] lungo lato nord
	viale alberato	1,50	
	marciapiedi	1,50	

## Allegato C

---

### PARCHEGGI IN PROGETTO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI E DIMENSIONALI









## Appendice

---

### GLOSSARIO: ACRONIMI E ABBREVIAZIONI



<b>CC</b>	Codice Civile
<b>CPGR</b>	Circolare del Presidente della Giunta Regionale
<b>DCR</b>	Delibera di Consiglio Regionale
<b>DDR</b>	Determinazione Dirigenziale Regionale
<b>DGR</b>	Delibera di Giunta Regionale
<b>DLGS</b>	Decreto Legislativo
<b>DM</b>	Decreto Ministeriale
<b>DPCM</b>	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
<b>DPR</b>	Decreto del Presidente della Repubblica
<b>INC</b>	Intervento Non Convenzionato
<b>L</b>	Legge
<b>LGMC</b>	Linee Guida per le Mitigazioni e Compensazioni
<b>LGRE</b>	Linee Guida per la Rete Ecologica
<b>LLPP</b>	Lavori Pubblici
<b>LR</b>	Legge Regionale
<b>NCS</b>	Nuovo Codice della Strada
<b>NDA</b>	Norme Di Attuazione
<b>NTE</b>	Nota Tecnica Esecutiva
<b>OOPP</b>	Opere Pubbliche
<b>OOUU</b>	Opere di Urbanizzazione
<b>PAI</b>	Piano di Assetto Idrogeologico
<b>PAN</b>	Piano di Azione Nazionale
<b>PCA</b>	Piano di Classificazione Acustica
<b>PCC</b>	Permesso di Costruire Convenzionato
<b>PDR</b>	Piano Di Recupero
<b>PEC</b>	Piano Esecutivo Convenzionato
<b>PGRA</b>	Piano di Gestione del Rischio Alluvioni
<b>PPR</b>	Piano Paesaggistico Regionale
<b>PQP</b>	Piano di Qualificazione Paesaggistica
<b>PRG</b>	Piano Regolatore Generale
<b>PTA</b>	Piano di Tutela delle Acque
<b>PTC2</b>	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
<b>PSR</b>	Piano di Sviluppo Rurale
<b>PTR</b>	Piano Territoriale Regionale
<b>RD</b>	Regio Decreto
<b>REC</b>	Regolamento Edilizio Comunale
<b>REL</b>	Rete Ecologica Locale (di scala Comunale)
<b>REP</b>	Rete Ecologica Provinciale
<b>RER</b>	Rete Ecologica Regionale
<b>RSU</b>	Rifiuti Solidi Urbani
<b>SCIA</b>	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
<b>SUE</b>	Strumento Urbanistico Esecutivo
<b>s.m.i.</b>	successive modificazioni introdotte