

Regione Piemonte – Città Metropolitana di Torino  
Comunità Montana Val Ceronda e Casternone

## **COMUNE DI VAL DELLA TORRE**

### **PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE PARZIALE EX ART. 17 L.R. 56/77 COMMA V**

#### **APPROVAZIONE**

**adeguamento e controdeduzioni alle osservazioni**

# **TESTO COORDINATO NORME DEL P.R.G.C.**

**Luglio 2019**

L'amministrazione:

**Il Progettista:**

Arch. Massimiliano MANTOVANI ZANGARINI

Via Belfiore n. 13, Collegno (TO)

E-mail: [studiomantovaniarch@tiscali.it](mailto:studiomantovaniarch@tiscali.it)

[mantovanizangarini@architettitorinopec.it](mailto:mantovanizangarini@architettitorinopec.it)

## **TITOLO I - DEFINIZIONE DEI CONTENUTI; DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Prescrizioni del P.R.G.C.**

Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) ai sensi della legge 17.8.1942 n. 1150 e della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, disciplina l'uso del suolo e gli interventi di conservazione e di trasformazione a scopi insediativi, residenziali e produttivi, di tutto il territorio del Comune di Val Della Torre, secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli elaborati di piano, in attuazione delle norme in vigore delle Leggi statali e regionali.

### **Art. 2 Contenuto del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.)**

Il Piano Regolatore Generale Comunale indica mediante elaborati cartografici in scala 1:2000 e 1:5000:

- a) la rete delle principali vie di comunicazione e le rispettive caratteristiche geometriche ai fini della determinazione degli arretramenti delle costruzioni ai sensi del D.M. 1/IV/1968 n. 1404 dell'art. 9 del D.M. 2/IV/1968 n. 1444; degli artt. 27-28 L.R.56/1977;
- b) la definizione del territorio comunale in aree di trasformazione urbanistica ed edilizia ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77;
- c) i caratteri da osservare nell'edificazione in ragione della natura e dell'entità degli insediamenti;
- d) i vincoli generali da osservare in relazione alle condizioni di edificabilità, specifici di carattere edilizio e particolari delle aree di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- e) i vincoli da osservare nel nucleo storico, ambientale, paesistico;
- f) le aree da destinare a spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico e parcheggi, ai sensi degli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 in rapporto agli insediamenti previsti e la loro dislocazione; le aree destinate a formare spazio di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù nonché ad attrezzature pubbliche di interesse generale;
- g) ogni altro elemento normativo necessario per l'attuazione del piano.

### **Art. 3 Documenti del P.R.G.C.**

Costituiscono documenti ufficiali del P.R.G.C. le seguenti deliberazioni e relativi allegati:

#### **ELABORATI URBANISTICI:**

1. Relazione e valutazione di impatto ambientale del P.R.G.C.;
2. Tav. 1 - Inquadramento nella COMUNITA' MONTANA in scala 1:25.000;
3. Tav. 2 - Previsioni di piano dei comuni contermini relative alle fasce terminali in scala 1:25.000;
4. Tav. 3 - Aree di trasformazione urbanistica con sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico in scala 1:5.000;
5. Tav. 4 - Previsioni di piano in scala 1:5.000;
6. Tav. 5 - Quadro di unione delle tavole in scala 1:2.000 in scala 1:5.000;
7. Tav. 7 - Vincoli esistenti sul territorio in scala 1:5.000;
8. Tav. 8a - Previsioni relative alla viabilità veicolare in scala 1:2.000;
9. Tav. 8b - Previsioni relative alla viabilità veicolare in scala 1:2.000;
10. Tav. 8c - Previsioni relative alla viabilità veicolare in scala 1:2.000;
11. Tav. 8d - Previsioni relative alla viabilità veicolare in scala 1:2.000;
12. Tav. 9 - Rete idrica in scala 1:5.000;
13. Tav. 10 - Rete fognaria in scala 1:5.000;
14. Tav. 11a - Previsioni di piano in scala 1:2.000;
15. Tav. 11b - Previsioni di piano in scala 1:2.000;
16. Tav. 11c - Previsioni di piano in scala 1:2.000;
17. Tav. 11d - Previsioni di piano in scala 1:2.000;
18. Indagine tipologica sullo stato di fatto dei nuclei antichi insistenti sul territorio, guida agli interventi - parte prima - Relazione introduttiva caratteri generali delle borgate documentazione fotografica;
19. Indagine tipologica sullo stato di fatto dei nuclei antichi insistenti sul territorio, guida agli interventi - parte seconda - Caratteri generali delle borgate documentazione fotografica;
20. Indagine tipologica sullo stato di fatto dei nuclei antichi insistenti sul territorio, guida agli interventi - parte terza - Caratteristiche tipologiche delle borgate prescrizioni di area;
21. Testo Coordinato Norme del P.R.G.C.;
22. Tabelle parametriche;
24. Prospetto e motivazioni della reiterazione di alcuni dei vincoli di P.R.G.C.;

25. Controdeduzioni alle osservazioni;
26. Copia delle osservazioni;
27. Sintesi delle variazioni normative a seguito delle controdeduzioni formulate;
28. Sintesi delle variazioni cartografiche a seguito delle controdeduzioni formulate;
29. Relazione di compatibilità della proposta di variante al P.R.G.C. con la classificazione acustica del territorio comunale;
30. Elaborato R.I.R. ditta Pravisani s.p.a.;
31. Scheda Quantitativa dei Dati Urbanistici;

#### ELABORATI GEOLOGICI:

32. Relazione Illustrativa;
33. Tav. 1 - Carta Litologica in scala 1:10.000;
34. Tav. 2 - Carta Geomorfologica dei dissesti in scala 1:10.000;
35. Tav. 3 - Carta Geidrogeologica e di soggiacenza della falda in scala 1:10.000;
36. Tav. 4 - Carta dell'acclività in scala 1:10.000;
37. Tav. 5 - Carta di caratterizzazione del reticolo idrografico e delle opere di condizionamento degli alvei in scala 1:10.000;
38. Tav. 6 - Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico in scala 1:10.000;
39. Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi INSEDIAMENTI;
40. Note integrative alla relazione geologico tecnica relative alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza;

#### ELABORATI RELATIVI ALLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA:

41. Allegato grafico alla relazione di compatibilità della proposta di variante al P.R.G.C. con la Classificazione Acustica del territorio comunale – TAVOLA UNICA;
42. Relazione di compatibilità della proposta di variante al PRGC con la Classificazione Acustica del territorio comunale;

ELABORATI ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA SUL COMMERCIO:

1. Tav. 6 -Delimitazione delle zone di insediamento commerciale in scala 1:5.000;
2. Relazione illustrativa;
3. Sintesi delle variazioni cartografiche;
4. Sintesi delle variazioni normative;
5. Osservazioni, controdeduzioni e sintesi delle variazioni normative a seguito delle controdeduzioni formulate;

## TITOLO II - MODALITA' DI INTERVENTO

### Art. 4 Disciplina di tutela e di utilizzazione del suolo

Ai sensi dell'art. 17 , legge 06/08/1967 e dell'art. 2 D.M. 02/04/1968 n. 1444 le zone, subzone ed aree urbanistiche del PRG sono come di seguito classificate:

- 1) zone territoriali omogenee di tipo A : RT (residenziali di antica formazione);
- 2) zone territoriali omogenee di tipo B: CON (residenziali);
- 3) zone territoriali omogenee di tipo C : C (residenziali);
- 4) zone territoriali omogenee di tipo D: AI, AIN, APA (produttive artigianali ed industriali);
- 5) zone territoriali omogenee di tipo E: AE, AF (agricole);
- 6) zone territoriali omogenee di tipo F: P, AC, AS, V, S, CRC, AR, CSI, CSI-AI, SP, IS, CCD, CAG, SB (parti di territorio destinate a servizi ed alla realizzazione di impianti di uso pubblico o di interesse generale).

Ciascuna parte del territorio ha, nelle tavole di piano, apposita simbologia.

### Art. 5 Attuazione del P.R.G.C.

Il P.R.G.C. definisce i casi in cui è ammesso l'intervento diretto attraverso il rilascio di permesso di costruire ed i casi in cui il permesso è subordinato alla formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Sono strumenti urbanistici esecutivi:

- a) i Piani Particolareggiati di esecuzione (P.P.E.) di cui all'art. 13 e segg. della Legge n. 1150 del 17.8.1942, e successive modifiche ed integrazioni e degli artt. 38-39-40 della Legge Regionale n. 56 del 5.12.77 e successive modificazioni.
- b) I piani di recupero di cui alla Legge n. 457 del 5.8.1978 e dell'art. 41 bis della Legge regionale n. 56 del 5.12.77 e successive modificazioni (P. di R.).
- c) Il Piano Particolareggiato di Riordino delle aree destinate e da destinarsi ad insediamenti produttivi (P.P. di R.) secondo quanto previsto dall'art. 26 della Legge Regionale 56 del 5.12.1977 e successive modificazioni.
- d) I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge n. 167 del '62 e

dell'art.41 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

- e) I Piani Esecutivi Convenzionati e i Piani di Recupero di libera iniziativa secondo quanto previsto dall'art. 43 della Legge Regionale n. 56 del 5.12.1977 e successive modificazioni ed integrazioni (s.m.i.).
- f) I Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche di cui all'art. 47 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e successive modificazioni ed integrazioni (s.m.i.).
- g) I Piani delle aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art.42 della L.R. 56/77

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni del Piano vigente. La delimitazione dei comparti può avvenire anche su aree non soggette a disciplina di piano particolareggiato vigente.

#### **Art. 6 Piani Particolareggiati di esecuzione**

I Piani Particolareggiati di Esecuzione definiscono l'ambito territoriale all'interno del quale sono possibili operazioni edificatorie, essi contengono:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;
- 3) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 4) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche;
- 5) l'individuazione degli immobili, o di parte dei medesimi, da espropriare, o da sottoporre

a occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;

- 6) i termini di attuazione del piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità.

Sono assoggettate a tale strumento urbanistico esecutivo le aree identificate nella Rt 20 ed Rt 21 rispettivamente l'area di Brione e l'area di Grange di Brione.

### **Art. 7 Piano di recupero**

Il piano di recupero disciplina gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.

Il Piano di recupero è approvato e attuato con le procedure stabilite dagli artt. 28 e 30 della Legge 5 agosto 1978, n. 457; ove il piano di recupero comprenda immobili vincolati a norma della Legge 29 giugno 1939, n. 1497 e dell'art. 9 della Legge n. 56/77 e successive modificazioni, o compresi in insediamenti urbani e nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale, l'approvazione è subordinata alla Commissione Comprensoriale.

Il Piano di recupero contiene:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale;
- 3) le analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie con l'indicazione degli interventi di recupero proposti;
- 4) la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
- 5) l'individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
- 6) i tempi previsti per l'attuazione del piano, con l'indicazione delle relative priorità.

Gli elaborati del piano di recupero sono quelli stabiliti dall'art. 39 L.R. 56/77 e successive



modificazioni per il piano particolareggiato; in particolare si richiede che:

- le analisi documentino i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- il progetto documenti gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

Per gli immobili, aree ed edifici non assoggettati al Piano di recupero o per quelli per i quali siano trascorsi i termini di cui al precedente comma, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia come stabilito al secondo comma dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. alle lettere a), b), c), d), e), fatte salve norme più restrittive relative ai singoli immobili e complessi, stabilite dal Piano Regolatore Generale.

Gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia ammessi, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atti d'obbligo unilaterali, trascritti a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante i quali il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, e degli articoli 51 e 52 della legge regionale 56/77 e successive modificazioni.

Gli interventi di cui al precedente comma sono consentiti anche su immobili e complessi ricadenti in zone di recupero per i quali è prescritta dal Piano Regolatore Generale la formazione del Piano particolareggiato, nel solo caso in cui le norme di attuazione subordinano ogni intervento edilizio alla formazione del Piano particolareggiato stesso.

Sugli immobili e i complessi non assoggettati al Piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi ammessi dal Piano Regolatore Generale.

Gli strumenti urbanistici esecutivi elencati nel presente articolo hanno i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione stabilite dalla L.R. n. 56 del 5.12.77 e successive modificazioni e dalla Legge 457 del 5.8.1978.

#### **Art. 8 Piani Esecutivi convenzionati**

I Piani Esecutivi Convenzionati sono attuabili secondo quanto disposto e con le

procedure dall'art. 43 della L.R. n.56 del 05/12/77.

Nelle porzioni di territorio, non ancora dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione, in cui, ai sensi del 2° comma dell'articolo 32, della L.R. n. 56 del 5.12.77, il Piano Regolatore Generale ammette la realizzazione delle previsioni di piano per intervento di iniziativa privata, i proprietari, singoli o riuniti in consorzio, possono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati.

Il progetto di piano esecutivo comprende gli elaborati di cui all'articolo 39 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed è presentato al Sindaco unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune.

In relazione alle dimensioni degli interventi consentiti nei diversi ambiti normativi, così come specificato nelle singole schede parametriche delle aree, il piano dimensiona le aree a servizi di interesse comunale nel rispetto della quota prevista dall'art. 21 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.. Tali aree potranno essere reperite all'interno dell'area di intervento in accordo con l'Amministrazione e quindi cedute gratuitamente alla stessa (Superficie per Urbanizzazione Secondaria: SUS), all'interno dell'area deve essere garantita la dismissione minima relativa ai servizi più strettamente connessi alla zona di intervento (parcheggio e viabilità locale equivalenti, per la destinazione residenziale), e consentendo comunque come massima possibilità di monetizzazione quella rapportata ai maggiori standards previsti.

Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione, il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto. Il progetto di piano esecutivo accolto ed il relativo schema di convenzione sono dal Comune messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo, affinché esprimano le proprie osservazioni e proposte entro 30 giorni dal ricevimento; sono depositati presso la segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.

Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.

La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi dell'articolo 3 della legge 9 giugno 1947, n. 530.

Le destinazioni d'uso fissate nel piano esecutivo approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.

## **Art. 9 Contenuto delle convenzioni relative ai piani esecutivi**

La convenzione prevede essenzialmente:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; nonché eventuale monetizzazione di aree;
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, (secondo quanto disposto dall'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977 n. 10), ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) i progetti degli edifici e delle opere da realizzare, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la loro corretta valutazione tecnico / economica;
- 4) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 5) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento. In tal caso si applica il disposto del primo comma, dell'articolo 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e, ove del caso, gli esoneri di cui all'articolo 9, lettera b), della predetta legge.

## **Art. 10 Permesso di costruire**

Qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata a permesso di costruire da parte del dirigente o responsabile dell'ufficio competente ai sensi del D.P.R. 06/06/01 n.380 titoli I e II.

Sono realizzabili, in alternativa al permesso di costruire, con Denuncia di Inizio Attività, gli interventi di cui all'art. 22 del D.P.R. 06/06/01 n.380.

### **Art. 11 Agibilità delle costruzioni**

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti può essere abitata o usata senza autorizzazione del dirigente o responsabile dell'ufficio competente ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 del D.P.R. 06/06/01 n. 380 e degli altri articoli del titolo III del D.P.R. stesso.

### **Art. 12 Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia**

La vigilanza sull'attività urbanistico edilizia è esercitata dal dirigente o responsabile dell'ufficio competente secondo le modalità e i disposti del titolo IV del D.P.R. 06/06/01 n.380.

### **Art. 13 Definizione degli interventi**

**(ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, art.3)**

Si intendono per:

- a) "INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi

comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

e) "INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e6);
- 2) gli interventi di manutenzione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale,
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per le attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- 8) la trasformazione di organismi edilizi mediante demolizione e ricostruzione che portano ad organismi diversi per sagoma o ricollocazione sul lotto di pertinenza mediante l'utilizzo della volumetria preesistente e degli ampliamenti consentiti dalle norme vigenti.

f) GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA", quelli rivolti a sostituire

l'esistente tessuto urbanistico–edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### TITOLO III - CRITERI RELATIVI ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO

#### Art. 14 Condizioni d'insediabilità

La condizione generale d'insediabilità nelle parti del territorio a destinazione residenziale e produttiva è definita dagli insediamenti effettuabili in base ai servizi esistenti o la cui esecuzione è prevista, per mantenere gli standard dei servizi e delle pubbliche attrezzature al livello definito dalla Legge regionale 5.12.77 n. 56 e successive modificazioni. Sono inoltre condizioni d'insediabilità:

- 1) l'osservanza delle prescrizioni di P.R.G.C.;
- 2) l'osservanza delle norme di Regolamento Edilizio e di Regolamento d'Igiene per quanto non in contrasto con le presenti norme;
- 3) l'esistenza per le aree di completamento o di nuovo impianto di PRGC. di conveniente accesso da strada pubblica e/o privata gravata di servitù di pubblico passaggio, di sezione non inferiore a mt 6,00 e mt. 4,00 per i lotti singoli nelle aree residenziali e di mt 8,00 e mt 6,00 per i lotti singoli nelle aree produttive.  
Nelle parti del territorio destinate all'agricoltura il conveniente accesso da strada pubblica e/o privata gravata di servitù di pubblico passaggio non può essere inferiore di norma a mt 4,00;
- 4) per il rilascio dei permessi di costruire riguardanti le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale (art. 12 L. 9.5.1975 n. 153), occorre l'esistenza, inoltre, delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:
  - Energia elettrica
  - Acquedotto pubblico;
- 5) l'osservanza di tutte le altre prescrizioni derivanti dall'applicazione di Leggi e Regolamenti vigenti.

## **Art. 15 Definizione delle aree di trasformazione urbanistica**

Al fine di individuare i caratteri ed i vincoli da osservare nell'edificazione, il P.R.G.C. in conformità all'art. 13 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. definisce le seguenti categorie di aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia:

### **RT. AREE DI RISTRUTTURAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE** (assimilata alla zona territoriale omogenea A dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444)

Aree di territorio interessato da nuclei urbani di vecchia formazione che rivestono carattere di limitato pregio ambientale, ivi comprese le edificazioni recenti.

### **CON. AREE DI CONSERVAZIONE EDILIZIA ALLO STATO DI FATTO** (assimilata alla zona territoriale omogenea B dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444)

Aree residenziali e/o miste di recente edificazione che, per la saturazione insediativa e per le tipologie abitative, non necessitano in larga parte di particolari operazioni di ampliamento edilizio.

### **C. AREE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO** (assimilata alla zona territoriale omogenea C dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444)

Aree residenziali e/o miste con lotti interclusi ancora interessati ad edificazione cioè ad ulteriore espansione e consolidamento edilizio.

### **A.I.- A.I.N.1- A.I.N.2- A.I.N.3.- A.I.N.4. AREE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI** (assimilata alla zona territoriale omogenea D dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444)

Aree di territorio destinato esclusivamente ad insediamenti industriali, artigianali e per la produzione sussidiaria o ad essi assimilabili dove non è permessa la residenza salvo che per i proprietari, il custode o il personale dell'azienda con limiti di cui alla lettera j) dell'art. 17 delle presenti norme.

### **A.P.A. AREA PRODUTTIVA ARTIGIANALE – MULINO** (assimilata alla zona territoriale omogenea D dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444)

Area destinata esclusivamente ad insediamento di tipo produttivo – artigianale quale mulino, specializzata nella lavorazione del mais per la preparazione di farine per l'industria alimentare o simili.

### **A.E. AREE AD USO AGRICOLO** (assimilata alla zona territoriale omogenea E dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444)

Parte di territorio destinata ad usi agricoli ed in cui è ammessa la residenza, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9/5/1975 n. 153, del conduttore del fondo o dell'imprenditore agricolo a titolo principale.

### **A.F. AREE AD USO AGRICOLO-FORESTALE** (assimilata alla zona territoriale omogenea E dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444)



Parte di territorio destinata ad usi agricoli con vincolo di cui all'art. 30 della L.R. 56/77 e successive modificazioni in cui è ammessa la residenza in nuove costruzioni solo a carattere stagionale per gli addetti all'agricoltura che ricadano nel disposto della legge n. 153 del 9.5.1975.

#### **A.T. AREE A SERVIZIO DI IMPIANTI TECNOLOGICI**

(assimilata alla zona territoriale omogenea F dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444)

Aree destinate a servizi tecnologici (impianti dell'acquedotto, depurazione delle acque luride, incenerimento dei rifiuti solidi urbani, impianti per energia elettrica, impianti per telecomunicazione e per il gas) ed altri servizi di tipo speciale.

#### **C.S.I. CENTRO SERVIZI INTEGRATI ; C.S.I.-A.I. CENTRO SERVIZI INTEGRATI AREA INDUSTRIALE.**

(assimilata alla zona territoriale omogenea F dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444)

Parte di territorio in cui sono ammesse attrezzature di servizio pubblico e commerciali, servizi bancari, postelegrafonici, ambulatori medici pubblici e privati, sedi di associazioni, enti di pubblica utilità nonché le associazioni riconosciute dall'albo regionale del volontariato con esclusione del commercio all'ingrosso. Sono ammesse attività quali strutture ricettivo-alberghiere, ristorazione, istituti di credito, agenzie viaggi, locali commerciali diversi e spazio per il custode.

#### **C.R.C. CENTRO RACCOLTA CANI**

(assimilata alla zona territoriale omogenea F dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444)

Parte di territorio destinata esclusivamente ad insediamento per la raccolta cani secondo le previsioni della L.R. n. 34 del 26/07/1973.

#### **C.A.G. CENTRO DI ACCOGLIENZA TEMPORANEA GATTI**

(assimilata alla zona territoriale omogenea F dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444)

Parte di territorio destinata esclusivamente ad insediamento per la raccolta e l'accoglienza temporanea gatti.

#### **Pz POZZO AD USO POTABILE**

L'ambito disciplina vincoli definiti quali salvaguardia delle acque destinate al consumo umano ai sensi della L.R. 29/12/2000 n. 61. Nell'area di salvaguardia, si applicano i vincoli e le limitazioni d'uso definiti dagli articoli 4 e 6 del Regolamento Regionale 11/12/2006 n. 15/R, recante: "disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano", relativi rispettivamente alla zona di tutela assoluta ed alla zona di rispetto, ristretta ed allargata. In particolare, le attività agricole interessanti l'area di salvaguardia, come l'impiego di concimi chimici, fertilizzanti, e prodotti fito-sanitari, dovranno essere effettuate in conformità alle prescrizioni di uno specifico Piano di Utilizzazione; Piano inviato sotto

forma di comunicazione alla Provincia di Torino, ai sensi dell'art. 6 comma VII del Regolamento citato.

#### **APT AREA VINCOLI AERO-PORTUALI**

In tale area sono individuati possibili ostacoli e pericoli alla navigazione aerea, che secondo il Codice della Navigazione n. 707, ammette conformemente alla normativa tecnica internazionale, la costruzione di limitazioni. In detto ambito il processo di estensione di manufatti, nonché la realizzazione di nuove attività potenzialmente considerate ostacoli alla navigazione aerea, saranno valutati in conformità alle disposizioni emanate dall'ENAC ai sensi dell'Art. 707 e 711 del Codice della Navigazione.

#### **S.P. AREA STORICO – PAESAGGISTICA**

(assimilata alla zona territoriale omogenea F dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444)

Area destinata a preservare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche esistenti, nonché porzioni di manufatti di storico impianto, caratteristici dell'area.

In corrispondenza delle aree SP9 e SParch dovranno essere previste fasce di vegetazione riparia di 11 m lungo il lato confinante con i corsi d'acqua.

#### **I.S. AREA DESTINATA AD IMPIANTI SPORTIVI E TEMPO LIBERO**

(assimilata alla zona territoriale omogenea F dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444)

Parte di territorio ove è possibile insediare attività sportive o attività legate al tempo libero; sono previsti manufatti edilizi a servizio di dette attività.

#### **A.S.1 AREA DI ASSISTENZA SOCIO – SANITARIA**

(assimilata alla zona territoriale omogenea F dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444)

Area che individua una proprietà atta al ricevimento di struttura socio – sanitaria gestita da enti di assistenza e privati.

#### **A.S.2 AREA DI ASSISTENZA SOCIO – SANITARIA**

(assimilata alla zona territoriale omogenea F dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444)

Area che individua una proprietà atta al ricevimento di strutture socio – sanitarie gestite da enti di assistenza. E' prevista per tale area la formazione di una struttura di assistenza privata atta alla riabilitazione, al recupero delle funzioni motorie e cognitive.

#### **C.C.D. AREA COMMERCIALE – DIREZIONALE**

(assimilata alla zona territoriale omogenea F dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444)

Le destinazioni d'uso ammesse in tale ambito prevedono l'inserimento di localizzazioni commerciali extraurbane che secondo gli art.5 e 12 della D.C.R. del 29/10/1999 n. 563 – 13414 sono così riassunte:

1) esercizi di vicinato con superfici di vendita fino a 150 mq;

2) medie strutture di vendita con superfici di vendita comprese tra i 150 e 1500 mq

#### **D.S. AREE A DESTINAZIONE SPECIALE**

Individua ambiti o edifici ove sono ammessi interventi edilizi consoni al rispetto delle attività insediate o al recupero di manufatti esistenti. Tali zone ammettono interventi particolari normati specificatamente per ciascun caso attraverso l'applicazione delle indicazioni riassunte in ogni singola scheda parametrica.

#### **P – AC – S – V SERVIZI E ATTREZZATURE DI LIVELLO COMUNALE**

Individua luoghi di interesse pubblico quali:

- parcheggi
- aree per attrezzature di interesse comune
- aree per l'istruzione
- aree per attrezzature e servizi collettivi – verde

L'ambito denominato AC15 localizzato in fascia di classe III a, con elevata previsione di rischio idrogeologico, non ammette alcun incremento del carico antropico, nonché la realizzazione di manufatti.

Per chiarezza di contenuti, alcune aree a parcheggio da prevedersi sul territorio comunale, dovranno immaginare come previsione il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo utilizzando pavimentazioni massivamente permeabili: le aree di riferimento sono riassunte nei parcheggi P 45, P70, P71, P 72, P 74, P75, P76, P82.

In corrispondenza degli interventi a parcheggio P12 e P5 dovranno inoltre essere lasciate fasce di vegetazione riparia di 11 m lungo il lato confinante con i corsi d'acqua.

## TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO

### **Art. 16 Destinazioni d'uso ammesse nelle parti del territorio destinate alla residenza**

Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche consentite nelle parti del territorio a destinazione residenziale sono limitate per ogni parte dello stesso agli usi sottodescritti, per evitare che si producano rumori, fumi ed odori molesti o nocivi, per impedire il traffico di veicoli riconosciuto molesto ed eccessivo in rapporto alla rete viabile locale e per non contrastare con le esigenze di tutela e decoro ambientale.

Per le parti del territorio di tipo residenziale (RT ,C, CON), sono ammesse le seguenti destinazioni:

- immobili residenziali:
- i locali destinati alle attività distributive come negozi, mercati coperti, punti di vendita al minuto, singoli ed aggregati in forma cooperativistica (esercizi di vicinato), con l'esclusione di grandi magazzini di vendita all'ingrosso, (medie e grandi strutture di vendita ).
- i locali destinati ad uffici, sedi od agenzie commerciali, professionali, finanziarie, amministrative, direzionali, compatibilmente con le caratteristiche ambientali;
- i locali destinati alle attività ricettive, ricreative e culturali ed a pubblici esercizi (bar, caffè, ristoranti, mense, tavole calde, ecc.), compatibilmente con le caratteristiche ambientali;
- i locali destinati alle attività artigianali di servizio alla residenza quando non rumorosi o molesti o quando non producono fumi ed odori molesti e nocivi e comunque non siano in contrasto con le norme del regolamento d'igiene e di polizia e con le leggi vigenti; sono considerate attività artigianali di servizio alla residenza quelle che per la loro natura, dimensione dei locali, livello di occupazione, svolgono un'attività modesta, limitata a fornire prestazioni per gli abitanti esistenti;
- le attività pubbliche o riservate alle attività collettive quali:
  - attrezzature per l'istruzione
  - attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrative)
  - attrezzature per sport e gioco
  - attrezzature per parcheggi.

Potranno essere ammessi, nelle parti del territorio di tipo (RT, C, CON) se consentite dall'Amministrazione Comunale con motivata deliberazione del Consiglio Comunale e

quando non siano in contrasto con il carattere residenziale dei singoli lotti:

- locali per assistenza sanitaria;
- edilizia per lo sport;
- autorimesse pubbliche in edifici a se stanti;
- piccoli laboratori familiari e piccoli magazzini per la vendita di generi complementari delle vendite al minuto, purché non siano rumorosi, molesti e nocivi;
- le installazioni destinate ad attività di servizio alla circolazione come ad esempio impianti di distribuzione del carburante, le attrezzature minime di ristoro per gli utenti della strada annessa agli impianti;
- le attività artigianali annesse nelle zone destinate alla residenza non devono avere un numero di addetti superiore a 5.

E' tassativamente esclusa l'edilizia per l'industria, per il commercio all'ingrosso, i laboratori artigiani non di servizio alla residenza e rumorosi, i depositi di materiali infiammabili, odorosi, polverosi, gli allevamenti di animali ed ogni altra attività anche se non precisata, che contrasti con le caratteristiche delle parti del territorio destinate alla residenza e sia incompatibile con tale destinazione. Tutte le attività esistenti in contrasto con la destinazione residenziale che provochino odori, polvere, rumori, debbono entro un anno dall'approvazione del piano, rimuovere tutte le cause che le rendono dannose per la residenza. Sono comunque consentiti allevamenti avicunicoli purché con un numero di capi non superiore a 20 e sempre che vengano osservate le norme igienico-sanitarie disposte dal Comune e dalla A.S.L.

#### **Art. 17 Destinazioni d'uso ammesse nelle aree industriali ed artigianali**

Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche consentite nelle parti del territorio a destinazione industriale sono limitate agli usi descritti nel presente articolo onde garantire: viabilità di transito e di penetrazione interna idonea e rapportata alla funzionalità della viabilità esistente; adeguati impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi; sufficienti aree destinate ad attrezzature di servizio di adempimento degli standards regionali; adeguato rifornimento idrico non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiale a servizio dell'agricoltura o con le prese d'acqua per il rifornimento idrico degli abitanti.

Per le parti del territorio di tipo A.I., A.I.N.1 ,A.I.N.2, A.I.N.3 e A.I.N.4 sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) gli impianti industriali e/o comunque produttivi a questi assimilati quali ad esempio:

l'artigianato con caratteristiche di produzione industriale o sussidiaria all'industria o comunque non di servizio agli insediamenti residenziali;

- b) i magazzini per la conservazione ed il commercio all'ingrosso di prodotti agricoli ovvero locali per la trasformazione dei prodotti agricoli;
- c) le attività generali di servizi alla circolazione (depositi di carburante, grandi officine di riparazione e manutenzione degli autoveicoli, ecc.) oppure di ricovero del tipo particolare di autoveicoli, autorimesse autopullman, autocarri e simili, depositi di roulotte, attività di autodemolizione;
- d) i locali destinati alle attività distributive come ad esempio magazzini per lo stoccaggio della merce;
- e) i locali destinati ad uffici quali sede od agenzie di attività commerciali, professionali, finanziarie, amministrative, direzionali, mutualistici, assistenziali, previdenziali e sindacali;
- f) le installazioni destinate ad attività di servizio alla circolazione quali:
  - . impianti di distribuzione del carburante;
  - . officine di riparazione di veicoli;
  - . attrezzature minime per il ristoro per gli utenti della strada, annesse agli impianti di cui ai punti precedenti;
  - . autorimesse pubbliche e/o private;
- g) le attrezzature destinate ad attività a servizio per la gestione aziendale, quali locali per ristoro, servizi sociali per dipendenti, ecc.;
- h) le attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i.
- i) I locali destinati alla vendita all'ingrosso o al dettaglio di prodotti oggetto di produzione diretta dell'insediamento la cui sede è posta nell'ambito industriale del sito. Per le attività sopra citate, la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale è stabilita dalla Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. comma 3 art. 21. In conformità a quanto disposto dal comma 5, art. 5 degli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio", di cui al D.C.R. 29/10/1999 n. 563/13414, la superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza nello stesso immobile, nel quale avviene la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato e cioè non deve superare mq. 150.

Sono inoltre compresi nel presente comma gli esercizi di vendita di materiali edili all'ingrosso e al minuto che per le loro caratteristiche non possono insediarsi nelle aree commerciali.

l) i locali per l'abitazione del proprietario o del direttore o del custode se trattasi di industria, che dovranno rispettare il rapporto di 1/4 tra superficie utile abitabile e superficie utile industriale con un massimo di mq 150 di superficie utile. I suddetti locali dovranno essere esclusivamente realizzati accorpati all'edificio produttivo: per la sola area AIN4, in considerazione dell'estensione e tipologia insediativa della stessa, il massimo di superficie utile di cui al comma precedente, è esteso a mq 300, anche in fabbricati non accorpati.

In particolare sono escluse le industrie nocive o pericolose, le discariche e gli impianti di smaltimento rifiuti solidi urbani, l'edilizia residenziale oltre quella sopraindicata, i grandi magazzini di vendita al minuto.

Per la parte di territorio A.I.N.4, destinata alla ricollocazione di una attività produttiva nel campo della ricerca e produzione di attrezzature biomedicali è ammesso l'utilizzo esclusivo per tale destinazione e l'impossibilità di insediare attività diverse o di frazionare le unità produttive previste senza l'assenso dell'amministrazione.

Considerate le particolari caratteristiche dei fabbricati industriali ed artigianali, la modifica dei piani di campagna preesistenti e di conseguenza gli eventuali riporti, potranno raggiungere un'altezza massima di mt. 2. In tal caso, i muri di sostegno e recinzione rispetto alle proprietà confinanti, potranno raggiungere l'altezza massima di mt. 2.00 con sovrastante cancellata di mt. 1.

#### **Art. 18 Destinazioni d'uso ammesse nelle aree agricole ed agricolo-forestali**

Le aree AE ed AF individuano quei luoghi del territorio agricolo dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo; la destinazione principale è l'agricoltura, Sono compatibili con questi luoghi strutture ricettive, strutture di pubblico esercizio, e di svago legate all'attività agrituristica e all'artigianato di servizio alla destinazione principale. Tutti gli interventi in tale ambito sono realizzabili ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 56/77 sulla Tutela ed uso del suolo e secondo i parametri definiti nella scheda di riferimento.

Sono presenti in tali aree i seguenti oggetti edilizi:

case e cascine rurali, prevalentemente abitazioni con impianto in linea con aia o corte su più lati;

capannoni rurali, edifici adibiti al ricovero di animali e mezzi necessari alla conduzione del

fondo; sono ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente volti a strutture e attrezzature per la produzione, la conservazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli;

vivai e serre, luoghi questi atti ad ospitare attività florovivaistiche e l'edificato afferente alla conduzione di tale attività, commercializzazione del prodotto, residenza del conduttore;

spazi produttivi, edifici esistenti legittimi o legittimati alla data di adozione del piano, con destinazione produttiva presenti sul territorio agricolo: Per tali manufatti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione di cui all'art. 20, lettera c)2;

edifici residenziali, dove sono possibili gli interventi di cui all'art. 20, lettera b).

Nelle aree destinate alle attività agricole sono ammesse le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, vivai, magazzini, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, la macellazione e la lavorazione delle carni in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati secondo le norme di cui all'art. 25 secondo comma lettera g) L.R. 56/77 e successive modificazioni. Più precisamente le attività di allevamento di bestiame, di macellazione e di lavorazione delle carni, sono subordinate alla dimostrazione di congrua disponibilità di terreno al fine dell'effettivo mantenimento dei capi stessi; le sole attività di macellazione e lavorazione delle carni non sono consentite se disgiunte dalla attività di allevamento del bestiame.

Tra le attrezzature utilizzate nell'ambito dell'attività giornaliera sono ammessi "tunnel" per le coltivazioni o lo stoccaggio di fieno o altro. La definizione "tunnel" deriva dalla configurazione planimetrica e volumetrica dell'oggetto, solitamente previsto in tela impermeabilizzata e cerata sorretta da strutture idonee in profili di alluminio, ferro o plastica. La dimensione di tali elementi dipenderà esclusivamente dall'effettivo uso all'interno dell'azienda agricola.

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto che prevede il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni a norma della L.R. 56/77 art. 69 e successive modificazioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in comuni diversi, entro la



distanza di 10 km dal centro aziendale. Distanza questa valutata secondo raggio o sviluppo stradale.

E' consentito il mutamento di destinazioni d'uso:

- a) nei casi di morte o invalidità del titolare del permesso;
- b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- c) nei casi in cui il titolare del permesso abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della Legge Regionale 22 febbraio 1977, n. 15. Per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione, che verrà rilasciata a titolo oneroso.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere il permesso di costruire oneroso, la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte di aventi causa del titolare del permesso nell'ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del titolare del permesso e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) e c).

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al terzo comma gli interventi previsti dalle lettere d), e) f) dell'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, purché l'utilizzatore dell'immobile dimostri di essere imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 1135 del Codice Civile. L'utilizzo di edifici rurali e rustici preesistenti in area agricola da parte di soggetti non ricadenti nella condizione di imprenditore agricolo come sopra definiti, è da considerarsi come mutamento di destinazione d'uso e pertanto deve essere richiesto permesso di costruire che verrà rilasciato a titolo oneroso anche con le modalità della L.R. n° 9 del 29/04/2003.

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

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc/mq 0,06;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc/mq 0,05;
- c) terreni a colture legnose specializzate: mc/mq 0,03;
- d) terreni a seminativo e a prato: mc/mq 0,02;

- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc/mq 0,01 in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc/mq 0,001 per abitazioni non superiori a 300 mc per ogni azienda.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato, per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo della volumetria realizzabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui e anche per aziende che insistano su terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo della volumetria realizzabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui e anche per aziende che insistano su terreni di Comuni limitrofi.

Detto trasferimento di cubatura è ammesso qualora sussistano le seguenti condizioni:

- 1) i terreni facciano parte soltanto delle aree omogenee AE ed AF.
- 2) Siano di proprietà dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della legge 153/75 art. 12; della famiglia dell'imprenditore agricolo a titolo principale, di colui che concede in affitto i terreni ad uso agricolo. Dette situazioni di proprietà siano comprovate da contratti o documenti equipollenti.
- 3) Sul lotto destinato alla edificazione, la superficie coperta, comprensiva sia dei fabbricati civili che rurali, non superi 1/4 della superficie fondiaria e l'edificio per la residenza rurale non superi i 750 mc.

Le attrezzature relative allo svolgimento dell'attività agricola elencate al primo comma del presente articolo non si calcolano nel computo del volume emergente, ma devono rispettare, così come gli edifici residenziali, una distanza dai confini e dai fabbricati esistenti o in progetto pari alla metà della propria altezza con un minimo di mt 5.

Le concimaie dovranno distare dal confine m 5 e m 50 dal perimetro delle zone residenziali e commerciali.

L'altezza massima dei fabbricati è di m 8,00, misurata all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile per gli edifici residenziali ed alla linea di gronda per tettoie, stalle e simili.

Per le altre attrezzature agricole l'altezza massima di mt 8 si riferisce al punto più alto dell'attrezzatura stessa.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Le classi di colture in atto e in progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui al presente articolo, e l'inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine dell'applicazione delle sanzioni di cui alla L.R. 56/77 art. 69 e successive modificazioni, modifica della destinazione d'uso.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende di diversa proprietà. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali.

Non sono ammesse costruzioni di qualsiasi volumetria ed a qualsiasi titolo per ricovero di attrezzi agricoli, derrate ecc. se non espressamente richiesti dal proprietario del fondo che abbia i requisiti di cui all'art. 12 della legge 9.5.1975 n. 153.

Per gli edifici rurali ad uso residenziale e non (sempre comunque annessi all'attività agricola) ubicati in area agricola e ricadenti nelle fasce di rispetto di cui all'art. 25 delle presenti norme, sono consentiti modesti ampliamenti ai sensi del punto "e" art. 33 L.R. 56 e successive modificazioni e con le prescrizioni di cui all'art. 51 delle presenti norme; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello delle infrastrutture da salvaguardare.

Nelle aree agricole AE sono ammessi insediamenti di attrezzature sportive pubbliche o private di interesse collettivo mediante stipula di convenzione regolarmente registrata e utilizzo dei parametri di superficie e volumetrici previsti per le aree agricole. In ambito agricolo è ammessa l'attività e l'insediamento di attività agrituristiche ai sensi della L.R. n. 50/89 con l'utilizzo massimo del 50% di superficie lorda di pavimento esistente computata tra spazi a destinazione residenziale e spazi di servizio inerenti l'attività agricola.

Nelle aree AF è consentito il recupero ad uso di residenza temporanea e stagionale delle baite esistenti ai sensi della L.R. n° 9 del 29/04/2003, a condizione che le stesse non vengano modificate nella loro integrità formale, ad eccezione di tutte le operazioni edilizie

necessarie ad ottemperare ai requisiti di norma secondo le leggi vigenti; non sono ammessi ampliamenti. Per tutti quei manufatti già crollati nella loro interezza o in parte è ammessa la ricostruzione secondo l'assetto planivolumetrico pre-esistente individuato dalla sagoma sul terreno dei resti dell'edificio, nonché dalla ricostruzione planimetrica degli estratti catastali.

Tutti gli interventi dovranno essere effettuati con caratteristiche ed elementi estetico-architettonici congruenti con quelli storicamente realizzatisi, ed atti, comunque, a salvaguardare e migliorare l'ambiente sotto il profilo edilizio, igienico ed architettonico, con l'adeguamento e/o l'eliminazione degli elementi e/o delle parti non coeve e delle superfetazioni.

Dovranno essere mantenuti gli elementi costruttivi tipici, esterni e interni (quali colonne ed architravi in pietra, passaggi coperti tra corti contigue, archi e volte) e gli elementi decorativi quali gli affreschi murali; dovranno essere inoltre mantenuti i manufatti accessori e decorativi tipici quali pozzi, edicole votive, muri di recinzione in pietra a secco.

Dovrà essere inoltre mantenuta, per quanto possibile, la scansione originaria delle aperture, compresi i loggiati e porticati, di cui è consentita la chiusura con vetri e serramenti essenziali. Gli eventuali ampliamenti delle aperture originarie dovranno avvenire rispettando la proporzione tra larghezza ed altezza, che dovrà essere ripresa anche nella creazione di nuove aperture.

Con lo spirito di poter fruire dei locali recuperati, si ammettono in ottemperanza della L.R. 9 del 29/04/2003, operazioni edilizie atte a garantire altezza interna al piano terra di m. 2.40 ed altezza media, in caso di solai non orizzontali al piano primo di m. 2.40 con altezza minima di imposta di m. 1.40.

Tutti gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei manufatti in oggetto, dovranno essere subordinati ad un'indagine geologica di dettaglio.

I materiali da utilizzare dovranno essere:

- pietra naturale o laterizi intonacati, con il mantenimento a vista dei muri o delle porzioni di muro in pietra esistenti;
- intonaci a calce;
- tinteggiature esterne a calce a colori molto tenui, con esclusione degli ocra, terre d'ombra e nocciola; colori consigliati: bianco avorio, ardesia chiaro, grigio perla, grigio dorato, grigio azzurro chiaro;
- zoccolatura in pietra di Luserna altezza massima m. 1;
- fumaioli in pietra o mattoni pieni o intonacati, in accordo con i materiali di facciata

prevalenti;

- falde sporgenti o a vista dei tetti con orditura in legno e gronde in vista; qualora gli spioventi di copertura vengano realizzati in latero-cemento, dovranno interrompersi col filo esterno delle murature, e proseguire con passafuori in legno;
- serramenti esterni di legno di fattura congruente con l'insieme storicamente realizzato; sono consentiti serramenti metallici, purché verniciati, preferibilmente in color ardesia o marrone, per le porte di eventuali centrali termiche e per la chiusura a vetri di porticati e loggiati;
- inferriate in metallo e ringhiere in legno o metallo a disegno semplice a bacchette verticali;
- manti di copertura in lose di pietra ove preesistenti e/o predominanti nell'intorno visuale, oppure con elementi di cotto, ricercando la congruenza con coperture prevalenti nell'intorno.

Per interventi di ricostruzione è facoltà del Comune di richiedere la stipula di una convenzione ex art. 49 5° comma della L.R. 56/77 s.m.i., qualora sia necessario prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione (quali viabilità e parcheggi) a carico dei privati che intervengono o con il coordinamento delle competenze di operatori pubblici e privati.

Se gli interventi previsti ai punti precedenti portano alla creazione di più di due unità immobiliari, con parziale o totale cambio di destinazione d'uso, sono subordinati alla prioritaria redazione di strumento urbanistico esecutivo o concessione convenzionata ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i., con cui disciplinare l'eventuale carenza delle opere infrastrutturali e dei servizi pubblici di cui all'art. 21 L.R. 56/77 nell'ambito dell'intervento.

Per le particelle catastali aventi destinazione d'uso AE ed AF e ricadenti nelle aree di pianificazione dello stabilimento Pravisani, si rimanda alle specifiche indicazioni riportate all'Art.22/1.

#### **Art.19 Attività del settore commerciale. Strutture distributive di commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R. 28/99**

**Premessa – Valutazioni dell'adeguamento del PRGC alla L.R.28/99 ed alla D.C.R. 563 - 13414, D.C.R. 347 - 42514 e D.C.R. 59 – 10831.**

Il processo di adeguamento del PRGC del Comune di Val della Torre pone l'obiettivo di assumere tutti gli indirizzi principali dettati dalla legge Regionale sul commercio n. 28/99 e successive indicazioni emerse attraverso la Delibera di Consiglio Regionale n. 563 –

13414 del 29/10/1999 e successive modifiche, atti a mettere in evidenza i criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Attraverso lo studio e l'analisi della rete distributiva esistente sul territorio comunale vengono poste in evidenza zone a destinazione commerciale da conservare e zone ove è immaginabile la localizzazione di insediamenti commerciali sulla base di compatibilità urbanistiche del presente Piano.

L'adeguamento di tale strumento mette in luce la necessità di attribuire alle varie zone del territorio le differenti tipologie distributive previste dal D.Lgs 114/98 adattandole alla realtà comunale secondo l'applicazione di standard.

### **Assetto territoriale della rete distributiva utilizzando le definizioni degli indirizzi regionali.**

#### Livello gerarchico commerciale del Comune di Val della Torre.

Il Comune di Val della Torre in relazione a

- caratteristiche della rete distributiva;
- dotazione di servizi;
- condizioni socio-economiche dei residenti;
- consistenza demografica (3518 abitanti all'ottobre 2001);

deve essere classificato - per quanto attiene agli aspetti della rete commerciale – come Comune intermedio appartenente alla cosiddetta rete commerciale secondaria e deve essere individuato secondo la definizione della Regione Piemonte come

“Comune non turistico con dimensione demografica a partire da 3000 abitanti e non compreso tra i comuni della rete primaria: Tale comune si pone in posizione gerarchica intermedia tra i comuni minori e i comuni della rete primaria offrendo servizi non quotidiani ma di minor portata rispetto a quella dei comuni in posizione gerarchica superiore”.

#### Area di programmazione commerciale del Comune.

Il comune di Val della Torre non appartiene ad alcuna area di programmazione commerciale secondo le indicazioni regionali e si può individuare come sistema distributivo di esclusiva rilevanza comunale.

### **Descrizione della rete distributiva del commercio al dettaglio nel territorio comunale**

#### Analisi della rete commerciale fissa, tipologie merceologiche e di esercizio.

Nell'esplicitare le attività commerciali al dettaglio in sede fissa presenti sul territorio di Val Della Torre si dà vita alla seguente analisi:

la distribuzione commerciale in sede fissa nel comune è composta da 19 esercizi suddivisi secondo le classificazioni merceologiche e tipologiche introdotte dal D.L. 114/98:

- 7 alimentari e o misti;
- 12 non alimentari.

Gli esercizi commerciali esistenti sono classificabili come esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

<b>OFFERTA ALIMENTARE E/O MISTA</b>		
<b>Tipologie delle strutture distributive</b>	<b>Superficie di vendita</b> (comuni con popolazione inferiore a 10.000 ab)	<b>Numero di esercizi</b>
Vicinato	Fino a 150 mq	6
Medie strutture di vendita M – SAM1	Da 151 mq a 250 mq	1

<b>OFFERTA NON ALIMENTARE</b>		
<b>Tipologie delle strutture distributive</b>	<b>Superficie di vendita</b> (comuni con popolazione inferiore a 10.000 ab)	<b>Numero di esercizi</b>
Vicinato	Fino a 150 mq	10
Medie strutture di vendita M – SE1	Da mq 151 a 400 mq	2

Individuazione delle aree di concentrazione commerciale in atto o potenziali.

Come evidenziato nella tabella riassuntiva precedente, nel comune si riconoscono sommariamente 7 esercizi commerciali di offerta alimentare o mista e 12 esercizi commerciali di offerta non alimentare:

In percentuale il maggior numero di tale esercizi è localizzata nell'area del Capoluogo o zona centrale ove sono collocati i principali servizi del comune stesso; episodi sono rappresentati da attività localizzate lungo le arterie principali di penetrazione all'area comunale, quali la Strada Provinciale n. 177 e n. 181 e Brione.

## **Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale. Addensamenti e localizzazioni.**

### Riconoscimento degli addensamenti commerciali.

Gli addensamenti commerciali sono la rappresentazione, ai vari gradi, dell'aggregazione di esercizi commerciali in rapporto al tessuto urbano e socio-economico di cui fanno parte. Essi si configurano come porzioni di territorio percepite dal consumatore come un ambiente unitario e fruibile a scala pedonale, dove la vendita di beni di consumo e di servizio risulta maggiormente integrata rispetto alle altre parti del territorio. L'articolazione degli addensamenti è ovviamente rapportata alla struttura complessiva e soprattutto alla dimensione del comune, per il quale una concentrazione di poche unità commerciali risulta sufficiente per il riconoscimento di un ambiente commerciale unitario.

Seguendo le indicazioni date dai criteri di programmazione urbanistica fissati dalla Regione Piemonte e adattate alla realtà locale, si riconosce nel comune di Val Della Torre due addensamenti di tipo A.1-addensamenti storici rilevanti e un addensamento di tipo A.4-addensamenti commerciali urbani minori (o deboli).

### A.1-Addensamenti storici rilevanti

L' addensamento storico rilevante è riconoscibile nell'area centrale e nell'ambito della perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico, così come definiti dall'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. E' l' ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro (piazza municipale, piazza di mercato, chiese e simili) nel centro urbano, caratterizzate da una buona densità commerciale e di servizi e da una buona densità residenziale.

Nel comune di Val Della Torre l' addensamento è stato riconosciuto nella sola zona del Capoluogo, sede del Municipio; l' ambito individuato, in sostanza corrisponde con la delimitazione del centro storico del Capoluogo del Comune, tale ambito è riconoscibile sul territorio per la radicata presenza di attività commerciali ubicate con una certa prossimità e caratterizzate da un'offerta commerciale che si può considerare diversificata sulla base della distribuzione del commercio nel comune di Val Della Torre.

Le poche altre aree, esterne alla zona del Capoluogo quali la zona del centro storico di Brione, l'asse stradale identificato quale Provinciale n. 177 e n. 181, ospitano episodi di attività commerciali che non possono considerarsi di fatto costituenti addensamenti a causa della dispersione sul territorio delle stesse attività.



#### A.4- Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)

Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1, A.2, A.3. Gli addensamenti commerciali minori o deboli, sono gli ambiti semi-centrali di non antica formazione ubicati nel centro abitato e nel tessuto residenziale dei comuni intermedi; questi sono lambiti o percorsi da assi viari di livello urbano locale, caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare.

Una parte consistente di tali attività commerciali si localizza lungo Via Montelera e Via Roma. Il numero degli esercizi commerciali, rapportato alla struttura e alla dimensione del comune, nonché la loro concentrazione, esplicita la possibilità di riconoscere lungo le vie citate, anche se in modo anomalo rispetto ai criteri generali, trattandosi di un comune intermedio, un addensamento di tipo A.4.

Le due vie, individuate come addensamento, pur non essendo ora sede di una significativa concentrazione commerciale, costituiscono per il territorio luoghi privilegiati per la localizzazione di nuove attività commerciali a livello urbano.

#### Riconoscimento delle localizzazioni.

Lo strumento urbanistico, nelle sue previsioni cartografiche e normative riconosce lungo la provinciale n. 181 la possibilità di concentrare in detto ambito uno spazio ove si rende possibile la formazione di una L1- localizzazione commerciale urbana non addensata. Spazio questo che si manifesta quale area facente parte del tessuto residenziale e lambita da un asse viario di livello urbano.

Si ritiene inoltre di lasciare l'eventuale individuazione dell'applicazione delle normative regionali vigenti riservando l'individuazione puntuale di localizzazioni, a fronte di una revisione organica degli strumenti urbanistici di legge.

#### Strutture distributive di commercio al dettaglio.

Il PRGC del Comune di Val Della Torre si adegua al D.L. 114/98, alla L.R. 28/99 e alla D.C.R. 563-13414 del 29 Ottobre 1999. Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.L. 114/98 (di seguito denominato: Indirizzi e criteri) nei contenuti e nelle definizioni utilizzate, cui si rimanda.

Per le attività di commercio al dettaglio ammesse in ambiti specifici, l'offerta commerciale in base all'art.7 degli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio" di cui alla DCR 29/10/1999 n.563 – 13414 è

definita come il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale; essa è articolata come segue: offerta alimentare (settore merceologico alimentare); offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare), offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare). Vale inoltre la seguente classificazione ai sensi del D.L. 114/1998 art. 4 comma 1, lettere d), e), f):

- 1) **Esercizio di vicinato:** esercizi commerciali aventi superfici di vendita fino a 150 mq, ammessi nelle parti di territorio destinate alla residenza (CON, RT, C), fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del Piano.
- 2) **Medie strutture di vendita:** esercizi commerciali aventi superfici di vendita compresa tra 150 mq e 1500 mq.
- 3) **Grandi strutture di vendita:** esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai 1500 mq, non presenti in ambito territoriale.

Nell'ambito del territorio comunale si individuano, ai sensi dell'art.6 comma 5 del D.L. 114/98 e dell'art. 13 degli indirizzi e criteri, le zone di insediamento commerciale e le tipologie distributive con esse compatibili. La compatibilità tra zone specifiche ed inserimento di attività legate al settore commerciale costituisce una specificazione della destinazione d'uso ed opera nel rispetto degli indici di edificabilità, degli standard e dei parametri stabiliti dal PRGC. Le tipologie delle strutture distributive potenzialmente compatibili sono riassumibili nella seguente tabella:

## Classificazione delle tipologie di strutture distributive esistenti o insediabili

### Compatibilità tipologico-funzionale

Definizione di offerta commerciale	Tipologie delle strutture distributive	Sup. di vendita in mq	A1	L1	A4
Offerta alimentare o extralimentare o mista	Esercizi di vicinato	Superficie fino a 150 mq	Sì	Sì	Sì
	Medie strutture di vendita	Superficie fino a 1500			
Offerta alimentare o mista	M_SAM 1	151-250	Sì	Sì	Sì
	M_SAM 2	251-900	Sì	Sì	Sì
	M_SAM 3	901-1500	No	Sì	No
Offerta extralimentare	M_SE 1	151-400	Sì	Sì	Sì
	M_SE 2	401-900	Sì	Sì	Sì
	M_SE 3	901-1500	No	Sì	No
	Medie strutture di vendita				
Centri commerciali	M_CC	151-1500	Sì	Sì	No
	Grandi strutture di vendita				
Offerta commerciale mista	G_SM 1	1501-4500	No	Sì <sup>(1)</sup>	No
	Grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra)				
	G_CC 1	Fino a 6000	No	Sì <sup>(2)</sup>	No

(1) Solo fino a mq 1800

(2) Solo fino a mq 3000

Ai sensi dell'art. 24 della D.C.R. 563-13414 gli esercizi di vicinato (fino a 150 mq di superficie di vendita) sono consentiti anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni, purché vi sia la destinazione d'uso commerciale da piano regolatore. Le medie e le grandi strutture sono consentite solo all'interno di localizzazioni sulla base delle compatibilità espresse dalla normativa regionale vigente.

Ai sensi dell'art. 28 della D.C.R. 563-13414 i permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto è previsto dalla L.R. 56/77 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità delle autorizzazioni commerciali. Per le grandi strutture di vendita si seguono i criteri descritti al comma 2 e seguenti del già citato art. 28.

Si specifica che per ogni singolo esercizio esistente è prevista la possibilità di ampliamento della superficie di vendita all'interno di uno spazio costruito esistente atto ad essere trasformato a questo fine in ragione del 20% della superficie di vendita esistente con un minimo comunque ammesso di mq 25 per esercizio.

E' inoltre ammesso, in alternativa all'ampliamento interno, il recupero a titolo oneroso per superficie di vendita o somministrazione di superfici porticate o coperte annesse fino ad un massimo di 50 mq per esercizio.

#### Standard per la localizzazione di attività commerciali

Negli insediamenti commerciali le aree da destinare a parcheggi pubblici sono determinate dal valore maggiore fra il 100% o l'80% della sup. utile, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., e il 50% del fabbisogno per parcheggi calcolato in applicazione della tabella di cui all'art. 25 comma 2 della D.C.R. 563-13414/99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa". Nel caso di ampliamenti e trasferimenti di esercizi commerciali in locali esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico in ambiti ammessi, il fabbisogno di parcheggi va soddisfatto o monetizzato nella misura minima prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i, fermo restando che il fabbisogno corrispondente al 50% del parametro richiesto è da localizzare nell'ambito di intervento.

#### Dehors e superfici coperte annesse ad esercizi commerciali

È consentita la realizzazione di dehors e la chiusura di porticati o altre superfici coperte annesse ad esercizi commerciali destinati alla ristorazione mediante elementi prefabbricati smontabili ad uso stagionale o annuale, per un periodo pari o inferiore a 6 mesi o per l'intero anno, in relazione alla stagionalità. Per i dehors installati ex novo su aree pubbliche la superficie coperta non può superare i 30 mq, mentre per i ristoranti o bar che dispongono di superficie privata idonea all'installazione di dehors è consentita, l'installazione di dehors e coperture temporanee per la somministrazione di pasti all'aperto per una superficie non superiore alla superficie utile dei locali di somministrazione interni. Tali strutture precarie sono soggette a provvedimento autorizzativo edilizio comunale a titolo gratuito e devono rispondere ai requisiti fissati dall'ASL per le superfici destinate alla somministrazione di cibi e bevande; inoltre non devono limitare in alcun modo le aree a parcheggio a servizio dell'esercizio.

## **Art. 20 Edifici in contrasto con le destinazioni di Piano**

Per gli edifici attualmente esistenti in contrasto con le destinazioni di piano prescritte dalle presenti norme, dalle tabelle e dalla cartografia di piano, fatto salvo quanto prescritto in modo specifico nei precedenti articoli, si applicano le seguenti norme:

- a) Edifici originariamente destinati ad attività agricola e non più destinati a tale attività, possono mediante concessione singola onerosa, essere usati per civile abitazione, mediante il cambio di destinazione d'uso alle condizioni che le parti adibite a residenza rurale siano trasformate in residenza civile, e fino ad un ampliamento della parte abitativa con il recupero massimo di 30 mq di S.n.r.

Per l'utilizzo delle superfici superiori ai 30 mq è consentito il recupero con concessione convenzionata o con atto d'obbligo ai sensi 5° Comma dell'art. 49 L.R. 56/77 delle superfici originariamente rurali per destinazione residenziale, o come locali accessori alla residenza (garages, magazzini, depositi, lavanderie, cantine, ecc.); tale recupero è ammesso fino ad un massimo di 200 mq per edificio per quegli edifici ex agricoli per cui l'attività principale legata all'attività agricola è cessata entro la data di adozione del Progetto Preliminare della Variante Strutturale al PRGC. Da tali direttive rimangono esclusi quegli edifici esistenti ma costituiti da struttura prefabbricata in C.A. Per gli edifici aventi i requisiti di cui all'art. 2 L.R. n° 9 del 29/04/2003 è consentita l'applicazione della normativa per il recupero dei rustici di cui alla legge stessa oltre i limiti di cui al presente articolo. Gli edifici trasformati ai sensi dei punti precedenti non potranno usufruire degli ampliamenti previsti dall'art. 51 delle presenti norme. Per gli edifici ex rurali posti in aree residenziali (CON, C), è permessa la ristrutturazione con mutamento totale di destinazione ma con opere tali da preservare le caratteristiche architettoniche ed estetiche del manufatto in oggetto; inoltre tale recupero è assoggettato alle prescrizioni particolari degli edifici rurali in area agricola (AE).

- b) Edifici residenziali. Per gli edifici aventi destinazione residenziale sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione conservativa con:

1. gli eventuali ampliamenti di cui all'art. 33 Lettera "e" della L.R. 56/77 e s.m.i. da utilizzare secondo i disposti dell'art. 51 delle presenti norme, interventi una – tantum.

I così costituenti ampliamenti non dovranno superare come volumetria complessiva la capacità fondiaria del lotto posta ad un valore massimo

ammissibile fondiario di 1.5 mc/mq.

2. la trasformazione in superfici utili residenziali delle superfici non residenziali esistenti (Snr) anche con la formazione di nuove u.i.

Le possibilità di ampliamento e ristrutturazione di cui ai punti 1 e 2, non sono cumulabili – salvo nei casi di ampliamento di cui all'art. 51 sia stato realizzato con trasformazione di Snr già esistenti.

Per gli edifici aventi destinazione residenziale ricadenti nelle aree agricole sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro risanamento e ristrutturazione, ed interventi una tantum come prescritto nell'art. 51 delle presenti N.T.A., non eccedenti comunque il 20% della superficie utile; 25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. E' ammessa per gli edifici residenziali non di pregio realizzati successivamente al 1950 la demolizione e ricostruzione attraverso anche la rilocalizzazione dell'edificio nel rispetto delle regolari distanze dai confini di proprietà (5mt) nel rispetto delle medesime volumetrie, e degli ampliamenti consentiti dalle norme vigenti. Nella fase di ricostruzione è comunque ammessa la sopraelevazione dei tetti al colmo ed all'imposta fino ad un massimo di mt 1 per conseguire le altezze minime interne previste dal D.M. 05.07.1975 e l'utilizzo delle possibilità di ampliamento di cui all'art. 51. Tale intervento è subordinato inoltre al rispetto dei disposti di cui al D.L. 30/04/92 n. 285 e relativo regolamento. Nella fase di ristrutturazione è ammessa per gli edifici residenziali la modifica del tetto con raggiungimento della sagoma limite prevista dall'art.39.

Sempre per gli stessi edifici e ricadenti nelle fasce di rispetto di cui all'art. 22 sono consentiti modesti ampliamenti ai sensi dell'art. 33 punto "e" della L.R. 56/77 e s.m.i. e con le prescrizioni di cui al comma precedente; tali ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello delle infrastrutture da salvaguardare.

c) Edifici destinati ad attività produttiva.

- 1 Per gli edifici destinati ad attività produttive insediate in aree a destinazione residenziale e in aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale è prescritto il trasferimento, con le modalità operative definite dalla convenzione quadro regionale di cui all'art. 53 della legge regionale n. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche. In attesa del trasferimento saranno consentiti solo

interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, senza aumento di superficie utile e volume.

- 2 Per gli edifici destinati ad attività produttive insediati in aree agricole sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione con eventuali ampliamenti necessari per il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie con un massimo di mq 50 di superficie utile, purché vengano realizzati parcheggi interni, convenientemente accessibili, di superficie non inferiore al 15% della superficie utile produttiva, vengano sistemati gli accessi in modo da non interferire con il traffico locale e vengano adempiuti gli oneri di urbanizzazione.

d) Edifici destinati ad attività agricole.

Per gli edifici destinati ad attività agricole, per un periodo di 5 anni dall'approvazione del presente P.R.G.C., possono essere concesse sistemazioni interne ed ampliamenti in misura non superiore al 30% della superficie coperta complessiva e in ogni caso non superiore a 1.000 mq.

## TITOLO V – NORME PER LE AREE SPECIALI

### Art. 21 Aree destinate alla circolazione

Sono aree destinate alla circolazione i sedimi delle strade, slarghi o piazze, siano essi pubblici che privati, aventi la funzione di consentire la comunicazione tra le varie zone del territorio e di dare conveniente accesso all'area di pertinenza dei singoli edifici o gruppi di edifici attraverso il transito di veicoli e/o pedoni. Dette aree sono inedificabili e non potranno essere compromesse da nessun uso che ne impedisca l'utilizzazione ai fini per cui sono predisposte.

Le planimetrie di piano in scala 1:2000 e 1:5000, illustranti l'assetto della viabilità, indicano:

- a) le principali strade piazze e slarghi esistenti o previsti all'esterno delle aree di insediamento previste dal P.R.G.C.;
- b) le principali strade, slarghi e piazze esistenti o previste all'interno delle aree di insediamento previste dal piano.

Le strade di cui al punto a) sono distinte ai fini e per gli effetti del D.M. 1/IV/68 numero 1404 in strade di interesse locale e strade di media importanza.

Per le principali di esse sono precisate graficamente e metricamente la categoria in conformità all'art. 4 del D.M. 1/IV/68 n. 1404, la larghezza media della sede stradale da ciglio a ciglio e/o la fascia non edificabile, interventi di allargamento e ristrutturazione della rete stradale.

Per le strade di cui al punto b) il segno grafico di progetto indica il tracciato della sede stradale, precisando, ove si tratti di nuove strade previste, nonché di ristrutturazione di strade esistenti, la larghezza metrica da ciglio a ciglio. Con lo stesso segno grafico è indicata la delimitazione di slarghi e piazze.

Tali indicazioni grafiche o metriche dovranno essere rispettate in ogni caso di sistemazione ed uso del suolo.

L'apertura di nuove strade come definite dal D.M. 1/IV/1968 n. 1404, da parte di enti statali, regionali o provinciali il cui tracciato ricada nelle apposite fasce non edificabili previste nella planimetria di P.R.G.C. dovrà essere preceduta dall'avvenuta approvazione di varianti al P.R.G.C. che ne recepiscono le indicazioni.

L'apertura di nuove strade di interesse locale di cui al punto b) del secondo capoverso del presente articolo, non indicate nella planimetria generale del P.R.G.C. o le variazioni del



tracciato di quelle previste nella stessa planimetria potranno essere attuate solo:

- 1) in conseguenza di indicazioni contenute in P.P.E. approvati;
- 2) indicazioni contenute in P.E.C. regolarmente autorizzati;
- 3) in presenza di progetti predisposti dal Comune.

I tracciati previsti nella planimetria di P.R.G.C. sono definitivi solo al fine dell'individuazione delle linee di arretramento dei fabbricati, mentre l'esecuzione delle sedi stradali potranno subire variazioni dettate dalla progettazione esecutiva. Dette variazioni, in assenza di strumenti esecutivi del P.R.G.C. di cui al comma precedente dovranno essere contenute all'interno delle linee di arretramento di cui sopra. Dopo l'esecuzione della sede stradale gli arretramenti dovranno essere misurati dal ciglio effettivo di detta sede.

L'apertura di nuove strade di interesse locale e la sistemazione di strade esistenti, sia pubbliche che private, che abbiano lo scopo di dare conveniente accesso all'area di pertinenza di singoli edifici o gruppi di edifici, dovrà conseguire da una progettazione esecutiva che tenga conto della funzione delle strade stesse, del traffico previsto, della destinazione d'uso e del volume degli edifici serviti.

Per i nuovi tracciati viari dovranno essere rispettate larghezze della sede stradale al netto di eventuali marciapiedi non inferiori a:

- m 6 nelle aree residenziali (C e CON);
- m 8 per strade veicolari ricadenti nelle aree per insediamenti industriali (AI ed AIN);
- m 5 per le strade veicolari ricadenti nelle aree agricole (AE);
- m 2 per le strade destinate all'esclusivo transito dei pedoni e ricadenti in tutte le aree;
- m 3 per le strade veicolari ricadenti nelle aree forestali (AF) dotate di piazzole, ogni 300 mt, di larghezza non inferiore a mt 3 e di superficie maggiore di 20 mq.

Le aree edificabili di Piano Regolatore con accesso mediante strade esistenti di ampiezza o tracciato non conformi a quanto indicato dalla planimetria della viabilità del P.R.G.C. e comunque di larghezza inferiore ai minimi indicati al precedente punto non potranno essere utilizzate a fini edificatori se non in presenza di progetti esecutivi già deliberati dal Consiglio Comunale o in presenza del preventivo P.E.C., regolarmente autorizzato, attraverso i quali sia prevista la sistemazione delle strade di accesso secondo le prescrizioni del P.R.G.C.

I tronchi di strada a fondo cieco e cioè quelle strade che consentono il collegamento veicolare con la strada da cui si dipartono senza possibilità di collegamento con altre sedi stradali veicolari, dovranno rispettare le larghezze previste dal presente articolo e

terminare in una piazzola di manovra in cui sia inscrivibile un cerchio del diametro non inferiore a mt 15 al netto di eventuali marciapiedi.

Gli accessi a singoli lotti dovranno rispettare una larghezza di mt 4,00 nelle aree residenziali e di mt. 6 nelle aree produttive.

## **Art. 22 Fasce e zone di rispetto**

Sono fasce e zone di rispetto del P.R.G.C.:

- Le aree a protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, poste all'interno e all'esterno ai centri edificati per cui deve essere prevista una adeguata fascia di rispetto, pari a quanto disposto dal D.M. 1/4/68 n. 1404 e dal nuovo codice della strada di cui al D.L. 30/04/92 n. 285, che garantisca la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti definite in dettaglio all'art. 23;
- Le aree a protezione dei cimiteri, definite dal Piano Regolatore Generale, che hanno una profondità di metri 150. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni; sono tuttavia ammesse per gli edifici esistenti la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia e l'utilizzo dei disposti degli artt. 48, 49 e 51, oltre alla realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, di colture arboree industriali e di impianti sportivi. E' inoltre consentita, in prossimità dei cimiteri l'installazione di chioschi prefabbricati con caratteristiche estetiche come per gli edifici delle aree RT destinati alla vendita di fiori e di superficie utile non superiore a 25 mq.
- Le aree di protezione degli impianti tecnologici, dei pozzi e degli elettrodotti esistenti o previste dal P.R.G.C. specificamente normati da norme di piano o generali.

Nelle fasce di rispetto, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici. La normativa del Piano Regolatore Generale prevede che in dette fasce, a titolo temporaneo, possa essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati, nonché impianti sportivi se conformi ai caratteri dettati dall'indagine idrogeologica del sito. Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono, inoltre, essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

### Monte Musinè e laghi di Caselette.

I progetti di qualsiasi natura che possono determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati dal SIC "\_Monte Musinè e laghi di Caselette", sono sottoposti a procedura di "valutazione di incidenza" ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 e dall'art. 43 della L.R. 19/2009.

### **Art. 22/1 - Aree di pianificazione della ditta Pravisani S.p.a.**

A seguito dell'analisi riportata sull'Elaborato Tecnico RIR, sono state individuate le seguenti fasce di territorio appartenenti al Comune di Val della Torre su cui ricadono gli effetti del deposito di esplosivi della ditta Pravisani S.p.a., sito nel Comune di Givoletto, e dunque sottoposte a specifiche regole di pianificazione.

Area di danno 1: Porzione di territorio a forma di corona circolare ricompresa tra i confini comunali e l'arco di circonferenza con centro sulla casamatta D dello stabilimento Pravisani e raggio di 250 metri.

Nella porzione di territorio così individuata, sono ricomprese le aree di danno per:

- Elevata letalità (compatibili gli elementi territoriali ricompresi nella categoria territoriale F così come definita nella tabella 1 del DM 9 maggio 2001 );
- Inizio letalità (compatibili gli elementi territoriali ricompresi nella categoria territoriale F così come definita nella tabella 1 del DM 9 maggio 2001);
- Lesioni irreversibili (compatibili gli elementi territoriali ricompresi nelle categorie territoriali E ed F così come definite nella tabella 1 del DM 9 maggio 2001);

così come determinate nell'analisi effettuata nell'ambito dell'Elaborato Tecnico RIR.

In base al principio di cautela, l'intera area di danno 1 è sottoposta a inedificabilità assoluta.

Area di danno 2: Porzione di territorio a forma di corona circolare ricompresa tra i confini comunali e gli archi di circonferenza con centro sulla casamatta D dello stabilimento Pravisani e raggi di 250 metri e di 506 metri.

La porzione di territorio individuata coincide con l'area di danno per "Lesioni reversibili", così come determinata nell'Elaborato Tecnico RIR. In tale area risultano compatibili gli elementi territoriali ricompresi nelle categorie territoriali D, E ed F così come definite nella tabella 1 del DM 9 maggio 2001 e quelli ad esse riconducibili non esplicitamente citati nella tabella stessa.

Tutti gli interventi che verranno realizzati in tale area dovranno rispettare le indicazioni e i criteri di pianificazione dell'emergenza contenuti nel Piano di Emergenza Esterna della Ditta Pravisani in vigore al momento dell'intervento.

Inoltre, per i manufatti edilizi di nuova costruzione e per quelli presenti soggetti a modifiche, ampliamenti o manutenzione straordinaria si dovranno prevedere accorgimenti, nell'ambito dei materiali e delle tecniche costruttive impiegate, per far sì che tamponamenti, serramenti e strutture sia verticali che orizzontali, siano di idonea resistenza nelle condizioni di rischio traducibili con esplosioni derivanti dalla ditta Pravisani S.p.A..

Dovranno essere altresì applicate le seguenti, ulteriori attenzioni progettuali:

- prevedere un muro di separazione sul lato rivolto verso lo stabilimento Pravisani di altezza non inferiore a 2.50 metri;
- minimizzare le aperture degli edifici (porte, finestre) sul lato rivolto verso lo stabilimento Pravisani.

Area di esclusione: Porzione di territorio a forma di corona circolare ricompresa tra i confini comunali e gli archi di circonferenza con centro sulla casamatta D dello stabilimento Pravisani e raggi di 506 metri e di 606 metri.

In tale area risultano incompatibili gli elementi territoriali ricompresi nelle categorie territoriali A e B così come definite nella tabella 1 del DM 9 maggio 2001 e quelli ad esse riconducibili non esplicitamente citati nella tabella stessa.

Tutti gli interventi che verranno realizzati in tale area dovranno rispettare le indicazioni e i criteri di pianificazione dell'emergenza contenuti nel Piano di Emergenza Esterna della Ditta Pravisani in vigore al momento dell'intervento.

La porzione di area AIN2 ricadente nell'area di esclusione, data l'esiguità, è sottoposta ad inedificabilità assoluta, potendo così trattare in maniera omogenea tutta la restante parte dell'area AIN2, ricadente interamente nell'area di osservazione.

Devono inoltre essere osservate le seguenti attenzioni progettuali:

- prevedere un muro di separazione sul lato rivolto verso lo stabilimento Pravisani di altezza non inferiore a 2.50 metri;
- minimizzare le aperture degli edifici (porte, finestre) sul lato rivolto verso lo stabilimento Pravisani.

Area di osservazione: Porzione di territorio a forma di corona circolare ricompresa tra i confini comunali e gli archi di circonferenza con centro sulla casamatta D dello stabilimento Pravisani e raggi di 606 metri e di 1000 metri, ed estesa per omogeneità a tutta l'area AI, all'area AIN3, a tutta l'area CONr e interamente quelle particelle catastali che anche solo parzialmente in essa ricadono.

Tutti gli interventi che verranno realizzati in tale area dovranno rispettare le indicazioni e i criteri di pianificazione dell'emergenza contenuti nel Piano di Emergenza Esterna della Ditta Pravisani in vigore al momento dell'intervento.

Per le nuove attività produttive da insediare e per quelle da reinsediare, così come per le modifiche di quelle esistenti, il proponente dovrà procedere ad una valutazione di compatibilità, assoggettata ad autorizzazione comunale, sulla base dell'acquisizione delle seguenti informazioni: tipo di attività, ciclo di lavorazione e sostanze impiegate, sistemi di stoccaggio, materiali di lavorazione, merce posta a deposito con le relative quantità di deposito, impatto sulla viabilità.

Per le aree produttive di nuovo impianto AIN1, AIN2 e AIN3, per le quali è prevista la formazione di specifici strumenti urbanistici esecutivi (PIP), è richiesto ai proponenti:

- la redazione di piani di emergenza interni, condivisi al fine di garantire un coordinamento delle attività di intervento in caso di emergenza;

- la dotazione dell'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (ad esempio la rete antincendio, i sistemi di allertamento, ecc.).
- la realizzazione di una duplice viabilità per l'accesso dei mezzi di emergenza e una viabilità interna adeguata per gestire eventuali evacuazioni.

Nel caso di cambi di destinazioni d'uso per le aree ricadenti nell'area di osservazione, si dovrà procedere ad una attenta valutazione e progettazione di quegli elementi territoriali che si contraddistinguono per l'elevato carico antropico.

---

## Nota (Tabella 1 - DM 9 maggio 2001 )

TABELLA 1 – Categorie territoriali

### CATEGORIA A

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (oltre 25 posti letto o 100 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (oltre 500 persone presenti).

### CATEGORIA B

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 4,5 e 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (fino a 25 posti letto o 100 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (fino a 500 persone presenti).
4. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (oltre 500 persone presenti).
5. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (oltre 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1000 al chiuso).
6. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1000 persone/giorno).

### CATEGORIA C

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1,5 e 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (fino a 500 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (fino a 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, fino a 1000 al chiuso; di qualunque dimensione se la frequentazione è al massimo settimanale).
4. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri fino a 1000 persone/giorno).

### CATEGORIA D

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1 e 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante, con frequentazione al massimo mensile - ad esempio fiere, mercatini o altri eventi periodici, cimiteri, ecc..

### CATEGORIA E

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia inferiore a 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Insediamenti industriali, artigianali, agricoli, e zootecnici.

### CATEGORIA F

1. Area entro i confini dello stabilimento.
2. Area limitrofa allo stabilimento, entro la quale non sono presenti manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone.

### **Art. 23 Arretramento dai fili stradali**

Ai fini dell'arretramento dei fabbricati dai fili stradali si terrà conto del tracciato e delle larghezze previste dalle planimetrie di progetto del P.R.G.C. o dal ciglio della strada.

Le distanze dei fabbricati dal ciglio delle strade all'interno dei vari ambiti di tipo residenziale rappresentati in cartografia e comunque della perimetrazione del centro abitato (ai sensi dell'art. 3 del D.L. 30.04.1992 n. 285) sono di m 10 come previsto dal suddetto decreto per le strade urbane di tipo E e F.

All'esterno della perimetrazione le suddette distanze sono di m 30 per le strade provinciali e di m 20 per le strade comunali nelle aree AE e AF.

Nelle aree RT potrà essere mantenuto l'allineamento viario esistente sia per i fabbricati che per le recinzioni.

Si intende per ciglio stradale quanto definito dal D.M. del 1.4.1968 n. 1404. Per quanto concerne le aree a carattere produttivo AI, AIN1, AIN2, AIN3, AIN4, le distanze da mantenere nell'edificazione nei confronti delle strade provinciali e comunali saranno rispettivamente di 30 e 10 m.

Unicamente ai fini dell'applicazione dei disposti del D.L. 30.04.1992 n. 285 si intende per centro abitato la perimetrazione di cui alla D.G. n. 154 del 23.06.1993, pertanto la fascia di rispetto delle strade provinciali fuori centro abitato avrà come previsto dal D.L. 285 una profondità di m 30.

Le aree comprese fra i cigli delle strade esistenti o di progetto di P.R.G.C. e le linee di arretramento con esclusione di quelle poste in corrispondenza e agli incroci e biforcazioni, con particolare riferimento a quelle di cui all'art. 5 del D.M. 1° marzo 1968 n. 1404, potranno essere utilizzate dai proprietari per i seguenti scopi:

- formazione di parcheggi di superficie conteggiabile ai fini dell'art. 18 della Legge 6.8.1967 n. 765 e conteggiabile in sede di piano urbanistico esecutivo ai fini dell'articolo 3, comma d) del D.M. 2.4.1968 n. 1444;
- formazione di verde privato o consortile, conteggiabile ai fini di quanto prescritto nelle presenti norme;
- pergolati e superfici attrezzate per il gioco, ricreative o simili;
- impianti di urbanizzazione primaria;
- impianti di distribuzione dei carburanti e tutti gli altri manufatti di cui alla circolare del Ministero dei LL.PP. n. 5980 del 30.12.70;
- per i fabbricati esistenti nelle aree di rispetto saranno ammesse opere di

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia nonché realizzazione di opere di ampliamento previsti dalle norme di piano soltanto mediante sopraelevazione. In presenza di strade di dimensioni conformi alle previsioni dell'art. 21 e di idonei spazi per il loro allargamento è consentito realizzare gli ampliamenti degli edifici esistenti e i bassi fabbricati/tettoie di cui all'art. 48/49 mantenendoli all'interno del filo di fabbricazione esistente e, comunque, a distanza non inferiore a 5 m dal ciglio stradale esistente.

Le distanze delle recinzioni di qualsiasi tipo dal ciglio strada, in tutte le aree previste dal P.R.G.C., aree RT escluse, saranno di: m 5 dalle strade provinciali, m 3 dalle strade comunali e m 1,5 dalle strade carreggiabili private e campestri.

Le aree di arretramento derivanti dalla realizzazione di recinzioni saranno vincolate alla destinazione di parcheggio di uso pubblico con sistemazione a cura e spese della proprietà nel caso di interventi conseguenti alla nuova edificazione di fabbricati e a cura e spese dell'amministrazione comunale nel caso di interventi sulle sole recinzioni.

Le recinzioni su fili diversi dovranno essere collegate mediante un raccordo a 45°. Le recinzioni provvisorie in paletti e rete potranno essere collocate ad una distanza inferiore della metà di quanto indicato al comma precedente ad eccezione di quelle installate su vie private o campestri la cui distanza rimane di m 1,50.

Nei centri abitati, le siepi vive sono equiparate, ai fini delle distanze, alle recinzioni provvisorie. A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o rilevati non compresi entro l'arretramento previsto dalle presenti norme. Le disposizioni del presente articolo non si applicano nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti o nel caso di recuperi, ampliamenti, ristrutturazioni e rilocalizzazioni di edifici pubblici posti a fronte delle strade comunali per i quali l'amministrazione si riserva la possibilità di definire l'arretramento dai confini in deroga alle distanze stabilite dal PRGC a condizione che le strade interessate risultino di larghezza pari a quella prevista dall'art. 21 delle presenti norme.

Il Comune terrà costantemente aggiornato l'elenco delle strade comunali e delle strade soggette a pubblico transito.



## **Art. 24 Compatibilità e vincoli derivanti dalla situazione idrogeologica**

### **Sponde di torrenti e canali**

L' idoneità alla utilizzazione urbanistica delle aree di P.R.G.C. è condizionata e limitata dalla situazione idrogeologica e dei dissesti ricavabile dallo studio geologico, che costituisce parte essenziale dello strumento urbanistico ed è redatto secondo i disposti del Piano di Assetto Idrogeologico – P.A.I. (D.P.C.M. 24.05.2001) e le indicazioni della circolare P.G.R. 7/LAP/96.

Le prescrizioni dello studio geologico sono vincolanti e ad esse occorre riferirsi per gli interventi sul territorio.

Le prescrizioni geologico-tecniche contenute al paragrafo 7 e gli indirizzi per le NTA contenuti nel paragrafo 7.5 dell'elaborato geologico "Relazione illustrativa", costituiscono parte integrante delle presenti NTA.

La suddivisione del territorio in classi di pericolosità geologica e di idoneità all'utilizzo urbanistico si sovrappone alle destinazioni di area e le modalità di intervento da esse fissate sono prevalenti sulle prescrizioni urbanistiche stabilite per le aree stesse.

Le classi di suddivisione del territorio e le relative prescrizioni sono le seguenti:

- **CLASSE I**      PORZIONI DI TERRITORIO DOVE LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA SONO TALI DA NON PORRE LIMITAZIONI ALLE SCELTE URBANISTICHE
  - Ogni nuovo intervento è consentito nel rispetto delle prescrizioni dei D.M. 11.03.88.
  
- **CLASSE II**    SETTORI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI DI MODERATA PERICOLOSITA' GEOLOGICA
  - **II a** - Settori di pianura potenzialmente condizionabili dalle oscillazioni della falda freatica: ogni nuovo intervento deve escludere la realizzazione di piani interrati o prevedere l'adozione di opportuni accorgimenti atti a superare tale limitazione, esplicitati a livello di progetto esecutivo.
  - **II b** - Oltre ad ottemperare a quanto prescritto dalle norme vigenti in ambito geologico, le nuove realizzazioni dovranno individuare, in sede di progetto esecutivo, le soluzioni tecniche di mitigazione; queste dovranno essere indirizzate principalmente alla regolamentazione delle acque superficiali. Non è inoltre consentita la realizzazione di terrazzamenti e riporti che modifichino in modo significativo l'andamento topografico locale.
  
- **CLASSE III**    SETTORI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI DI ELEVATA PERICOLOSITA' GEOLOGICA
  - **III**      **INDIFFERENZIATA**
    - Aree complessivamente non edificabili, fatta salva l'individuazione di eventuali siti caratterizzati da condizioni di

pericolosità moderata, da accertare attraverso un'indagine geologica di dettaglio che giustifichi la fattibilità dell'intervento anche attraverso le soluzioni di mitigazione.

• **III a SETTORI INEDIFICATI**

- Tali settori non sono idonei ad ospitare nuovi insediamenti. Per gli edifici isolati eventualmente presenti si potranno prevedere interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di ampliamento funzionale secondo i disposti dell'art. 50, limitatamente a d un massimo di 25 mq per alloggio, e senza aumento del carico abitativo inteso come formazione di nuove unità immobiliari residenziali. Nuove edificazioni saranno autorizzate esclusivamente nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche esistenti, se strettamente connesse all'attività medesima.

• **III b SETTORI EDIFICATI**

- III b2 – Sarà possibile procedere a nuove edificazioni, cambi di destinazione d'uso, ampliamenti o completamenti solo in seguito alla realizzazione di opere e di sistemazione idrogeologica.

- III b3 – In tali settori non saranno consentite nuove edificazioni, neppure a seguito della realizzazione di opere di sistemazione idrogeologica. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi di manutenzione, ristrutturazione e ampliamento funzionale secondo i disposti dell'art. 50, limitatamente a d un massimo di 25 mq per alloggio, e senza aumento del carico abitativo inteso come formazione di nuove unità immobiliari residenziali.

- III b4 – Sarà in ogni caso preclusa ogni nuova realizzazione edilizia, anche in seguito ad interventi di sistemazione idrogeologica indispensabili per la difesa dell'esistente. Per gli edifici presenti vale quanto espresso nella classe precedente.

In generale lungo le sponde di tutti i torrenti e dei canali è vietata ogni nuova edificazione nonché le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità, dal limite del demanio o in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente servita pari a:

- fabbricati: 15 m;
- recinzioni di qualsiasi tipo da corsi d'acqua pubblici: 10 m;
- recinzioni di qualsiasi tipo da corsi d'acqua privati: 5 m.

In particolare, per i corsi d'acqua di seguito elencati, sono fissate distanze diverse per i fabbricati secondo di quanto previsto nella relazione illustrativa degli elaborati geologici di adeguamento al P.A.I. e perimetrata nella tavola 6, carta di sintesi della pericolosità geologica e della tavola urbanistica 3 del P.R.G.C..

- Torrente Casternone: la fascia di rispetto è cartograficamente individuata, per tutto il corso, in base ad aspetti geomorfologici;

- Rio Burrone, nel tratto a valle della Strada Comunale (località Molino di Punta): la fascia di rispetto è cartograficamente individuata in base ad aspetti geomorfologici;
- Rio Codano, nel tratto a valle del ponte di Via Roma: la fascia di rispetto è cartograficamente individuata in base ad aspetti geomorfologici;
- Il Rio Losa, nel tratto a valle della Strada Provinciale 181 Via Lanzo: fascia di rispetto m 20;
- Rio della Chiesa a valle della "Cascina del prete" : fascia di rispetto m 25;
- Rio Crosa (nel tratto tra la confluenza con il Rio Pra Granero e quella nel Torrente Casternone): fascia di rispetto m 25.

Dette distanze minime verranno misurate dal piede interno degli argini per il torrente Casternone e dalle sponde per gli altri corsi d'acqua.

Sono vietate le recinzioni sugli argini dei corsi d'acqua.

Nelle fasce di rispetto sopra elencate sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature sportive senza creazione di volumi, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, attrezzature collegate con i corsi e specchi d'acqua principali, sono inoltre ammesse le sole opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico alle derivazioni di acqua o ad impianti di depurazione, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti nella classe III b4 di pericolosità geologica. Tutti i corpi di fabbrica insistenti in tali aree possono essere oggetto di completa demolizione e successiva ricostruzione in loco sul medesimo lotto, oppure traslati all'esterno della fascia di rispetto; preservando le distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade secondo gli ambiti normativi di insediamento. La previsione di rilocalizzazione ammessa dei volumi esistenti insistenti nelle fasce di rispetto, prevede la possibilità di insediare quali "luoghi di atterraggio" ambiti territoriali identificati all'interno delle aree dense e di transizione di cui all'art. 16 delle NTA del PTC2. Nelle fasce individuate cartograficamente per il torrente Casternone, Rio Burrone e Rio Codano è consentita la realizzazione dei bassi fabbricati di cui all'art.48, delle tettoie di cui all'art.49 e dei volumi di impianti sportivi, purchè ad una distanza dal corso d'acqua non inferiore a 25 m.

Non è ammesso in alcun caso il condizionamento delle linee di drenaggio e dei corsi d'acqua mediante tubi o scatolati.

## **Art. 25 Sistemazione delle fasce di rispetto**

Articolo eliminato e ricompreso nell'art. 23.

## **Art. 26 Decoro igiene e sicurezza dell'ambiente urbano**

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro igiene e sicurezza richiesto dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Gli interventi su edifici ubicati in qualunque area urbanistica del territorio, con muri in pietra dovranno rispettare i disposti del titolo VII art. 54 delle N.T.A. e seguenti, "prescrizioni particolari di intervento".

Le aree inedificate e non adibite ad usi agricoli vanno tenute sgombrere da materiali di ogni genere; non vi è ammesso alcun tipo di deposito.

Il Sindaco su motivato rapporto dell'Ufficio Tecnico Comunale impone alle proprietà interessate la esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi ecc.) necessarie al mantenimento del decoro igiene e sicurezza dell'ambiente urbano.

## **Art. 27 Tutela del verde**

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti per concessione edilizia gli alberi di alto fusto esistenti dovranno essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare per quanto possibile le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali e osservando allo scopo la distanza minima di ml 5,00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) dalla base del tronco (colletto).

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato. Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da una a tre secondo le specie, poste a dimora su area prossima all'interno del lotto nel modo e con le caratteristiche di seguito specificati.

In tutti i progetti per concessione edilizia sarà incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino, o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi).

Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale, delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma

definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute), nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 metri quadrati di superficie fondiaria, e destinare ad area verde in proprietà sul fondo almeno 7 mq ogni 100 mc realizzati.

Negli ambiti di intervento C il 40% della superficie fondiaria deve essere assoggettata a verde in proprietà.

Il P.R.G.C. prevede "aree a verde privato vincolato" (SP) in cui sono ammessi: il taglio colturale, la forestazione, le opere di bonifica e di antincendio, le attività agricole e pastorali, la formazione di parchi privati ad uso pubblico e tutto quanto previsto dall'articolo 12 della L.R. 20/89. La tutela del verde deve essere regolata mediante il combinato disposto di cui alle LL.RR. 20/89 e 45/89.

### **Art. 28 Installazioni al servizio della circolazione**

Le installazioni destinate ad attività al servizio della circolazione come:

- impianti di distribuzione dei carburanti;
- attrezzature di ristoro per gli utenti delle strade annesse agli impianti di cui sopra, per una superficie massima di mq 25;
- officine di riparazione e manutenzione degli autoveicoli;
- autorimesse;

saranno ammesse:

- nelle aree RT limitatamente alle autorimesse private con l'esclusione di autoparchi;
- nelle altre aree residenziali o produttive per attività industriali, artigianali o commerciali secondo le condizioni di intervento, previste per ogni singola area;
- nelle aree destinate ad attività agricola e a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale, con l'esclusione di officine ed autoparchi.

## **TITOLO VI - CRITERI OPERATIVI E PRESCRIZIONI PARAMETRI, INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

### **Art. 29 Superficie fondiaria (Sf)**

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

### **Art. 30 Superficie territoriale (St)**

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

### **Art. 31 Rapporto di copertura (Rc)**

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

### **Art. 32 Indice di densità edilizia fondiaria (If)**

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

### **Art. 33 Indice di densità edilizia territoriale (It)**

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

*Nota: i parametri e indici edilizi e urbanistici di cui al presente titolo sono quelli previsti dal Regolamento Tipo della Regione Piemonte integrati per alcune parti (indicate in corsivo) da ulteriori prescrizioni o chiarimenti di carattere locale.*

### **Art. 34 Altezza dei fronti della costruzione ( $H_f$ )**

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio – ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso – ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile – ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili – con esclusione dei volumi tecnici.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

### **Art. 35 Altezza della costruzione (H)**

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 34.

Il P.R.G.C. precisa nelle tabelle allegate alle presenti Norme di Attuazione, l'altezza massima assoluta che si può raggiungere nell'edificazione.

### **Art. 36 Numero dei piani della costruzione (Np)**

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili – compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali – e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1.20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite nell'art. 34, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

### **Art. 37 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**

Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono radiali misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1.50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow-windows", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale e ascensori. La distanza tra:

- a) Filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- a) Filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- b) Filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds), è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

Nelle aree AE, AF, C, CON ed RT la distanza minima dai confini di proprietà delle nuove costruzioni, sopraelevazioni ed ampliamenti, dovrà essere uguale alla metà dell'altezza



della costruzione stessa con un minimo di m 5,00, salvo atto pubblico con il confinante il quale si impegni a mantenere inalterata la costruzione esistente in modo da garantire una distanza tra i fabbricati pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di metri 10, indipendentemente dai confini, oppure si impegni a rispettare le suddette distanze in caso di futura edificazione. Nelle aree RT, esclusivamente per adeguare le altezze interne dei locali abitabili ai minimi di legge, sono consentite sopraelevazioni dell'imposta e del colmo dei tetti fino ad un massimo di 1 m alle distanze stabilite dal codice civile.

Nelle aree di impianto industriale ed artigianale la distanza delle costruzioni dai confini di proprietà, non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m 6,00.

Agli effetti dei commi precedenti, l'altezza che determina la distanza dai confini è quella di cui al precedente articolo 34.

E' comunque ammessa la costruzione a confine o a cavalcioni quando siano rispettate le seguenti condizioni:

- intervenga atto pubblico fra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire, anche in tempi diversi entro i termini della concessione edilizia su progetto unitario formante oggetto di unica concessione;
- nel caso di costruzioni aperte o semiaperte, la maggiore dimensione planimetrica del corpo di fabbrica risultante dall'abbinamento di due o più costruzioni, non superi i mt 50 (cinquanta), sempre che intervenga l'accordo di cui al punto a);
- nel caso di costruzioni preesistenti sul confine, limitatamente alla sagoma della costruzione preesistente salvo che, per le parti eventualmente eccedenti la sagoma stessa, intervenga l'accordo di cui alla lettera a).
- Nel caso di P.P.E. e/o P.E.C. si considerano confini di proprietà, agli effetti del presente articolo, i confini dell'isolato o dell'area assoggettata a P.P.E. e/o P.E.C.

### **Art. 38 Superficie coperta della costruzione (Sc)**

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Sono compresi invece, anche se sempre esclusi dal computo della cubatura, i porticati, i

loggiate ed i terrazzi che formano aggetti di edifici con una sporgenza superiore a m 1,50 o poggianti da un lato su sostegni eretti da piano terra, anche se con minore sporgenza.

Nel caso di edifici destinati ad attività produttiva o commerciale, non sarà considerata superficie coperta quella adibita a banchine di carico o piattaforme di sollevamento all'aperto.

E' comunque da intendersi superficie coperta l'area di manufatti completamente interrati e non emergenti dal piano di campagna, che comunque abbiano ingressi od aperture orizzontali sul piano stesso (cavedii di aerazione, scale, ecc.).

Negli ambiti di intervento C, CON e AE lo spazio porticato costituito da aggetti con sporgenza superiore o uguale a mt 1,50 non potrà essere superiore al 25% della SUL ammessa con un minimo di 20 mq. Nei soli ambiti di intervento C è consentito un rapporto di copertura pari a 0,15 garantendo il 40% della sup. fondiaria a verde.

### **Art. 39 Volume della costruzione (V)**

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

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura. Il volume del piano sottotetto è contabilizzato nel volume totale del fabbricato solo nel caso in cui la sua altezza media, calcolata come rapporto tra volume lordo e superficie lorda del sottotetto, risulti maggiore di 2.00 m.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 34.

Al fine di definire la sagoma limite entro cui deve essere ricompreso il tetto degli edifici residenziali l'inclinazione delle falde del tetto dovrà essere impostata sul filo esterno superiore di un cornicione teorico (inteso come sporgenza soletta ultimo piano) di 1,50 m. e non deve superare i 26° - 50% di pendenza, tutto l'ingombro della soletta o della grossa orditura del tetto, ad esclusione del solo manto di copertura e della piccola orditura del tetto, dev'essere contenuto nell'inclinata ; in presenza contemporanea di arretramenti limitati della fronte e di falde a capanna, è consentito mantenere porzioni minime con impostazione diversa, anche eccedente quella sopra stabilita, nel limite di incidenza sul perimetro esterno del sottotetto inferiore ad ¼ al fine di ottenere uniformità e continuità

delle falde.

In casi di particolare situazione idrogeologica del terreno, è ammessa una sopraelevazione dal piano di campagna con riporti pari ad un'altezza massima di mt 2,00 ed una pendenza massima del 25%.

#### **Art. 40 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

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

#### **Art. 41 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

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

#### **Art. 42 Superficie utile netta della costruzione (Sun)**

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati  $[m^2]$ , è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile e agibile compreso, – ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definito all'art.43, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0.50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

#### **Art. 43 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

La superficie utile, misurata in metri quadri  $[mq]$  è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

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

- ai “ bow – window” ed alle verande;

- ai piani di calpestio dei soppalchi.

Sono escluse le superfici relative:

- ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani ascensori;
- ai porticati, ai “pilotis”, alle logge, ai balconi, ai terrazzi ai dehors e ai porticati chiusi per uso stagionale a servizio di esercizi commerciali realizzati in virtù di quanto previsto all’art.19 delle presenti N.T.A.;
- agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali in caso di nuova costruzione;
- ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- ai cavedi.

Tali superfici, non incidenti sulla s.u.l. del fabbricato trovano le limitazioni specifiche previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### **Art. 44 Superficie utile di vendita (Suv)**

La superficie utile di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l’area calpestabile destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, dalle casse, dalle scaffalature e simili. Non costituisce superficie utile di vendita quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici, ed ai servizi, nonché la superficie espositiva. La superficie utile di vendita e quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici, ai servizi ed all’esposizione al lordo dei muri concorrono a costituire la superficie lorda di pavimento e quindi il volume oggetto di intervento.

#### **Art. 45 Confrontanza fra fabbricati**

La confrontanza fra le fronti opposte dei fabbricati dovrà sempre essere uguale al rapporto 1:1 fra l'altezza e la distanza dei fabbricati stessi e comunque mai inferiore a mt 10 nelle aree residenziali e miste di trasformazione urbana.

#### **Art. 46 Recinzioni e muri di sostegno**

Sono ammesse recinzioni di altezza non superiore a mt 2,00, di cui al massimo 1,00 mt cieco e il rimanente a giorno, con una estensione massima pari alla superficie necessaria per l'edificazione aumentata del 50%. Nelle aree CON, AE, AF, tale superficie viene

calcolata sulla base di un indice fondiario dello 0,3 mc/mq anch'essa aumentata del 50%, e cioè:

$$\frac{\text{VOLUME EDIFICATO}}{\text{l.f 0,3 mc/mq}} \times 2 = \text{SUPERFICIE MASSIMA RECINTABILE}$$

L'altezza di cui al precedente comma si computa sul parametro esterno della recinzione.

Gli accessi sulle strade sia pubbliche che private dovranno essere arretrati di almeno m 1,50 dal filo di recinzione per permettere una sufficiente manovra di eventuali veicoli e dovranno avere una apertura non inferiore a m 3,00; è ammesso il mantenimento del filo recinzione per i cancelli motorizzati. Tutti i cancelli dovranno inoltre essere tali da consentire l'ingresso e l'uscita dei veicoli senza invadere la corsia relativa al senso di marcia opposto all'accesso. Sono tollerate le preesistenze che peraltro dovranno essere adeguate alla presente norma qualora si operino degli interventi sulle medesime.

Nelle aree RT è ammesso mantenimento del filo di recinzione anche per gli accessi che dovranno però essere dotati di cancello motorizzato.

Nelle aree agricole e forestali le recinzioni così come descritte al primo comma, sono ammesse solo se a stretto servizio dei fabbricati esistenti od autorizzati, negli altri casi le recinzioni non dovranno avere fondazioni continue, zoccoli o parti fuori terra in muratura e/o similari, né cancellate.

Nelle aree RT, a definizione delle proprietà e dei cortili, sono ammesse recinzioni per un'altezza massima di 1.20 m, possibilmente arricchite da siepi sempreverdi come da specifiche riportate all'art. 54 - figura 8, tipo B.

I muri di sostegno non potranno superare l'altezza di mt 2,50 misurata sul paramento esterno, ricorrendo ove necessario alla sistemazione del terreno "a gradoni" della larghezza minima di mt 2,50 e con possibilità di deroga per opere pubbliche. Sono ammessi muri di sostegno con altezza superiore a mt. 2,50 a protezione della zona di ingresso di rampe, accesso autorimesse e depositi interrati.

E' consentita la ricostruzione di muri di sostegno pericolanti con le medesime caratteristiche preesistenti anche se di altezza superiore a mt 2,50.

I movimenti di terra per muri e recinzioni non potranno portare a variazioni di quote del terreno eccedenti mt 1,00 misurate nel punto massimo di sterro o riporto, fatta eccezione per le aree AI, AIN1, AIN2 e AIN3 le cui recinzioni risultano normate all'art. 17.

**Art. 47 Indici urbanistici nei servizi pubblici o di interesse pubblico  
Connessioni funzionali delle aree a servizi ai fini del rispetto  
degli standards per gli interventi da attuarsi tramite SUE.**

Il Piano Regolatore definisce le quantità di superficie e il tipo di attrezzature di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., a servizio delle aree di intervento urbanistico.

Qualora le quantità individuate nelle diverse aree risultassero inferiori alla dotazione teorica minima prevista dalla legge o stabilita dal P.R.G., per la capacità insediativa, potenzialmente realizzabile in tali aree, si ammette il reperimento della quota mancante negli ambiti destinati dal P.R.G. ad attrezzature di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e non ancora acquisite da parte della Pubblica Amministrazione (aree a SUS), oppure la monetizzazione.

Qualora la volumetria edificabile nelle aree di intervento, calcolata sulla base dell'indice di edificabilità territoriale  $I_t$ , risultasse inferiore a quella massima consentita attraverso l'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria  $I_f$ , è consentito trasferire sulle aree oggetto di intervento urbanistico ulteriore volumetria edificabile - fino al massimo consentito dall' $I_f$  - acquisendola dagli ambiti destinati ad attrezzature di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. a mezzo di dismissione oppure monetizzandola. Per tali finalità gli ambiti comprendenti aree di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. assumono un indice volumetrico di edificabilità territoriale pari a 0.30 mc/mq.

Nel caso di cessione e di non monetizzazione, le aree a servizi utilizzate per il trasferimento della volumetria devono essere dimesse al Comune a titolo gratuito.

Si definisce area SUS la superficie per urbanizzazione secondaria ed espressa in mq; viene usata per normare le aree destinate alle urbanizzazioni di livello comunale, essa comprende, pertanto tutte le superfici destinate alle opere ed alle attrezzature di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

I servizi sociali e le attrezzature pubbliche a livello comunale di cui all'art. 21 L.R. 56 del 5.12.1977 hanno convenzionalmente cubatura e superficie utile nulle. Qualora all'Amministrazione Comunale venissero fatte richieste di insediamenti per attrezzature private di uso pubblico di carattere assistenziale e socio-sanitario, tali servizi sono da considerarsi convenzionalmente come al primo comma del presente articolo, a condizione che vengano stipulati adeguata convenzione, atto di obbligo unilaterale vincolante tale infrastruttura per almeno 50 anni, con la clausola che allo scadere di tale data l'infrastruttura divenga di proprietà pubblica. Dette attrezzature potranno essere ubicate

solo nelle aree vincolate a servizi del P.R.G.C. Le coperture stagionali di impianti sportivi sono da considerarsi convenzionalmente prive di cubatura.

Le convenzioni di cui al presente articolo dovranno contenere le modalità di fruizione delle attrezzature da parte del pubblico.

#### **Art. 48/49 Bassi fabbricati e tettoie.**

E' ammessa la costruzione in tutte le aree, ad eccezione: delle aree AF, AI, AIN, delle aree di rispetto e di inedificabilità previste dal P.R.G.C.

L'edificazione è consentita a condizione che detti bassi fabbricati e tettoie singolarmente non frazionabili in diversi corpi di fabbrica siano esclusivamente di pertinenza a lotti già edificati in data anteriore alla data di adozione del P.R.G.C. (23/01/1988) o di nuove unità immobiliari derivanti da ristrutturazione di edifici realizzati prima della medesima data, e purché sia rispettata la seguente normativa:

- 1) muratura e copertura realizzate con lo stesso materiale dell'edificio di pertinenza;
- 2) superficie massima ammessa per unità immobiliare di pertinenza in edifici uni e bifamiliari: 36 mq (Basso fabbricato o tettoia); in edifici plurifamiliari: 18 mq per u.i..

E' ammesso l'utilizzo della superficie di cui al presente articolo anche per realizzare o ampliare superfici non residenziali (snr) interne ad edifici residenziali esistenti ( con le limitazioni temporali di cui al secondo comma) con limite massimo di 18 mq.

Sono da considerare plurifamiliari tutti i complessi edilizi/fabbricati costituiti da più di due unità immobiliari quali, in particolare, i complessi a schiera e i complessi/fabbricati delle vecchie borgate costituiti da oltre due u.i. ;

- 3) per quanto possibile, dovranno essere interrati o accorpati al fabbricato principale dal lato opposto a quello prospiciente gli spazi pubblici; quando questo non è possibile possono anche essere ubicati a confine purché siano fatte salve tutte le altre norme di cui sopra e le norme del Codice Civile e che vi sia l'assenso del confinante.
- 4) l'altezza massima all'intradosso del solaio o l'altezza massima di imposta (l'intersezione tra il fronte e l'intradosso del piano copertura) sia di mt 2,50 e la sagoma del tetto sia definita da un'inclinazione delle falde al massimo pari a 20°. Nel caso siano accorpati all'edificio principale è consentito, per ragioni estetiche, di mantenere la stessa inclinazione di falda della copertura principale ed è obbligatorio usare gli stessi materiali del fabbricato principale al fine di salvaguardare la qualità dell'ambiente urbano; qualora non siano accorpati al fabbricato o adiacenti al confine dovranno rispettare una distanza dal confine di mt 5,00 e dal fabbricato principale di mt 3,00.

5) destinazione d'uso non sia residenziale, né commerciale e sia inoltre esclusa ogni attività lavorativa.

6) La somma della superficie coperta dei bassi fabbricati o tettoia non deve superare 1/10 della superficie del lotto in proprietà.

Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali delle aree C, CON e AE è consentita, previa comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettera E del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, l'installazione di depositi attrezzi prefabbricati, non stabilmente infissi al suolo e ad uso temporaneo.

Tali depositi, in misura di uno ogni alloggio che disponga di area idonea di pertinenza, con struttura e pareti in legno secondo la tipologia depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dovranno avere una superficie massima di 4 m<sup>2</sup>, altezza all'imposta massima di 2 m e tetto a due falde. Dovranno rispettare le norme del codice civile per le distanze dai confini e dai fabbricati e quelle delle N.T.A. di P.R.G.C. per l'arretramento dai corsi d'acqua e le strade.

#### **Art. 50 Aree a parcheggi**

All'interno di spazi privati sono ammessi parcheggi di pertinenza ai lotti edificati e/o di uso pubblico, purché di dimensioni tali da permettere le manovre e delimitato da segnaletica orizzontale e da marciapiede opportuno.

In fase di richiesta di concessione edilizia per opere di nuova costruzione, demolizione, ricostruzione e ampliamento, fatte salve le eccezioni previste nelle schede specifiche delle aree normative, è richiesta una superficie minima a parcheggio privato di pertinenza al lotto interessato pari al 10% del volume edificato.

Nelle nuove costruzioni tale superficie potrà essere realizzata con le seguenti modalità alternative tra loro:

- in spazi ricompresi nel corpo principale del fabbricato o in spazi coperti ad esso esterni, senza incidere sulla S.U.L. realizzabile, nel limite , comunque consentito, di 36 mq di superficie netta nel caso di edifici unifamiliari e di mq 18 di superficie netta per unità immobiliare nel caso di edifici plurifamiliari ;
- in spazi interrati accessibili con rampa esterni alla superficie coperta del fabbricato con il limite comunque consentito di mq 50.
- Per le autorimesse interrate di cui alla L.122/89 da realizzare a servizio di edifici esistenti, tale superficie non potrà comunque superare i 50 mq. per unità abitativa considerati totali tra lo spazio di manovra e il posto auto. Tutte le opere relative,



all'interno di un lotto in proprietà, di formazione box di pertinenza dell'edificio esistente sono da assoggettare alle norme del precedente comma.

Gli interventi per la realizzazione delle autorimesse di cui al presente articolo non possono portare a modifiche del piano di campagna sul lotto superiori ad 1 m di media.

**Art. 51 Modesti ampliamenti delle abitazioni - Sottotetti abitabili e non abitabili.  
Interventi una – tantum**

Gli ampliamenti previsti sono consentiti nelle seguenti aree di trasformazione urbanistica: RT, CON, C, AE, per unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante generale di revisione del P.R.G.C. (29/04/2004), con le seguenti precisazioni e limiti:

- l'ampliamento è consentito con la trasformazione di tutte le superfici non residenziali - SNR presenti nell'edificio e riferite alla proprietà. I così costituenti ampliamenti non dovranno superare come volumetria complessiva la capacità fondiaria del lotto, pari a 1.5 mc/mq (IF) - art. 23 della L.R. 56/77.

Tali ampliamenti potranno essere utilizzati, nel caso di edifici plurifamiliari per un solo alloggio (ed in tal caso gli altri alloggi esistenti non potranno essere ampliati) oppure saranno ripartiti tra più alloggi dello stesso edificio. Sono da considerare plurifamiliari tutti i complessi edilizi/fabbricati costituiti da più di due unità immobiliari quali, in particolare, i complessi a schiera e i complessi edilizi/fabbricati delle vecchie borgate costituiti da oltre due u.i. E' consentita la formazione di nuove unità immobiliari (alloggi) utilizzando i suddetti ampliamenti solo nel caso che gli interventi prevedano la ristrutturazione delle unità abitative preesistenti e che la superficie utile dei nuovi alloggi così ricavati non sia inferiore a 35 mq .

- Si intendono per "miglioramento funzionale e igienico delle abitazioni":
  1. gli interventi necessari a realizzare una più razionale distribuzione interna dei locali costituenti l'abitazione stessa (locali di disimpegno, corridoi, ecc.);
  2. gli interventi volti ad aumentare la superficie utile delle stanze e a raggiungere i minimi di superficie stabiliti dal D.M. 5/7/1975, ovvero a realizzare una sufficiente aerazione ed illuminazione naturale delle stanze e dei servizi igienici;
  3. gli interventi necessari alla realizzazione di servizi igienici interni alla abitazione ovvero alla realizzazione di strutture e volumi tecnici relativi a impianti tecnologici a servizio dell'abitazione;
  4. la realizzazione di nuove stanze costituenti ampliamenti degli alloggi esistenti;

5. la realizzazione di nuove unità immobiliari derivanti da ristrutturazione di unità preesistenti che consentano un più agevole o funzionale utilizzo abitativo degli edifici.

Le nuove stanze realizzate con i suddetti ampliamenti potranno anche essere ubicate nei sottotetti alle seguenti condizioni:

- rispetto della normativa di cui alla legge 10 del 09/01/1991;
- accesso alle nuove stanze esclusivamente dall'interno dell'alloggio sottostante e non dalle scale condominiali o dall'esterno nel caso di fabbricati con più di un alloggio; i locali realizzati nel sottotetto devono essere di esclusiva pertinenza dell'alloggio sottostante di cui costituiscono ampliamento e non possono essere, a nessun titolo, utilizzati come locali a se stanti, ovvero aggregati ad altri alloggi esistenti;
- altezza media interna per ogni locale di abitazione non inferiore a m 2,70 (calcolata come rapporto tra il volume e la superficie di pavimento);
- per i locali corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli l'altezza non può essere inferiore a m 2,40 (calcolata come rapporto tra il volume e la superficie di pavimento);
- superficie minima finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie di pavimento ottenibile con finestre su muri perimetrali e/o lucernari o abbaini sulle falde del tetto;
- altezza minima interna delle pareti
- m 2,00 per i locali abitativi
- m 1,80 per i locali accessori e di servizio
- obbligo di allacciamento impianti idrico-sanitari, d'illuminazione e riscaldamento.

I sottotetti non abitabili possono:

- Essere dotati di scala con accesso diretto dall'alloggio sottostante, nel qual caso dovrà essere interposta idonea porta nel vano scala di separazione tra il sottostante locale abitabile e quello soprastante non abitabile;
- Essere privi di scala di accesso e accessibili da botola con scala retraibile;
- Essere dotati di accesso indipendente o da vano scala condominiale, nel qual caso dovrà essere interposta idonea porta di separazione.

I sottotetti non abitabili di cui al punto precedente dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- L'intonaco dovrà essere ultimato al rustico;

- Il pavimento, per ragioni di pulizia, potrà essere in piastrelle o in cls liscio;
- Non potranno essere realizzati o predisposti impianti idrosanitari, termici ed elettrici ad esclusione dell'illuminazione di servizio e una presa per la forza;
- Non potranno essere realizzate tramezzature;
- L'illuminazione non potrà essere realizzata con finestrate o abbaini ma unicamente mediante lucernari di dimensioni massime m 0,70 x m 1,20, in numero di uno ogni 30 mq di proiezione orizzontale di falda di tetto e distanziati tra loro di non meno di 5 m misurati lungo la falda stessa. E' comunque consentito un lucernario per falda.

## **Art. 52 Locali interrati e seminterrati**

I locali che si presentano interrati totalmente o in parte possono essere adibiti unicamente ad uso deposito, magazzino, autorimessa, locale caldaia e in genere per gli usi delle comuni cantine, per cui non possono essere adibiti all'abitazione né ad attività lavorative (per quanto riguarda gli ambienti di lavoro valgono i disposti del D.P.R. 303/56). Tuttavia, a condizione che rispondano ai requisiti di seguito elencati, tali locali potranno essere adibiti ad abitazione saltuaria, esclusivamente diurna, quali possono essere uffici, palestre, magazzini di vendita, laboratori artigianali, cucine di ristoranti e altri locali di ristoro, "tavernette" (equiparabili a locali soggiorno-pranzo) e altri locali accessori e/o di servizio della casa di civile abitazione a condizione che l'unità abitativa da cui dipendono sia già composta almeno dei locali cucina, soggiorno, camera/e da letto, servizio/igiene/igienico/o di regolari dimensioni e idonei requisiti igienico-sanitari (cfr. D.M. 5/7/1975). I requisiti dei locali interrati/seminterrati da adibirsi ad abitazione, secondo le modalità già indicate, sono i seguenti:

- 1) altezza libera fuori terra pari ad almeno 1/3 dell'altezza totale, per cui dovrà essere almeno di cm 90 per i locali di abitazione, cm 80 per i locali di servizio e m 1 per i locali adibiti ad attività lavorativa qualora ricorrano particolari esigenze tecniche di cui all'art. 8 D.P.R. 303/56); l'altezza libera fuori terra è da misurarsi dal piano di campagna all'intradosso del solaio di copertura;
- 2) separazione del pavimento dal suolo mediante un piano sottostante cantinato, oppure mediante vespaio di altezza non inferiore a cm 50;

- 3) separazione delle pareti delimitanti esterne dal terrapieno mediante intercapedine ventilata, di luce libera media di m 1 tra muro del seminterrato e muro di sostegno del terrapieno, e profonda almeno cm 15 al di sotto del pavimento del seminterrato stesso;
- 4) finestratura diretta con l'esterno nella proporzione stabilita per i comuni locali di abitazione permanente e cioè rapporto superficie finestrata/superficie pavimentata uguale o superiore a 1/8.

Nei casi in cui il livello altimetrico del suolo su cui si costruisce non risulti uniforme, per cui si vengano ad ottenere locali interrati parzialmente o totalmente in alcune loro parti e del tutto fuori terra in altre parti, questi potranno essere adibiti ad abitazione saltuaria (diurna) sempreché nella loro parte interrata presentino i requisiti di cui sopra. In caso contrario dovranno essere destinati esclusivamente a magazzino o deposito, oppure cantina o autorimessa, almeno per la parte contro terrapieno.

Nel caso in cui i locali interrati/seminterrati vengano destinati a deposito, magazzino, cantina, autorimessa o locale caldaia (locali che non necessitano di alcun requisito di abitazione sia permanente che saltuaria), dovranno comunque essere dotati di apertura (eventualmente verso l'intercapedine) o di condotti di aria o di canne di ventilazione che pongano in comunicazione con l'aria esterna, in modo da assicurare, sia pure in misura ridotta, costante ventilazione.

### **Art. 53 Regolamento Cromatico**

In tutte le aree urbanistiche del territorio comunale, escluse le A.I., A.I.N.1, A.I.N.2, A.I.N.3 e le aree R.T. di cui si rimanda al titolo VII "Modalità d'intervento" delle presenti N.T.A. sulle facciate degli edifici nuovi e/o riattati è fatto divieto apporre rivestimenti di tipo lapideo, marmoreo, ceramico, musivo, klinker o di altra natura che non sia l'intonaco.

Sono solo ammesse: le perlature in legno, le corniciature in pietra o marmo delle aperture e la zoccolatura in pietra o similare poste ad elementi squadrati verticali od orizzontali con esclusione della posa tipo opus incerto.

Sono altresì consentite pareti in mattone faccia a vista o paramano, ma con colorazioni chiare e tenui dell'impasto argilloso legati con giunti scuri a sabbia e cemento.

Non sono ammessi intonaci lacrimati, scazzuolati, rigonati o di tipo resinoplastico; né è ammessa la presenza di pareti tamponate in mattoni od altro materiale anche a solo titolo

precario.

Le facciate ad intonaco dovranno essere tinteggiate per tutta la loro ampiezza con le colorazioni indicate nella "TAVOLOZZA DEI COLORI" allegata al Piano Colore dei vecchi nuclei, approvato con D.C.C. n° 11 del 15/03/06, così pure le inferriate, i portoni e le ringhiere. E' consentito l'uso di essenze legnose, per i manufatti (inferriate, portoni e ringhiere) che possono essere di colore naturale o tinteggiate secondo le prescrizioni di cui sopra.

E' fatto divieto tinteggiare solo parti del fabbricato.

Nel caso di multiproprietà dell'edificio è ammessa la coloritura relativa ad una sola proprietà purché questa interessi una porzione di fabbricato compresa dal piano sottotetto al piano terra.

Sono consentite decorazioni varie, iscrizioni trompe-l'oeil, meridiane ed altre istoriazioni che comunque dovranno essere preventivamente approvate dalla Commissione Edilizia.

## TITOLO VII - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### **Art. 54 R.T.: AREE DI RISTRUTTURAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE**

#### Modalità di intervento

Sono ammesse le operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, in tale ambito di intervento le opere di demolizione e di ricostruzione sono ammesse in caso di riconoscimento di uno stato di degrado irreversibile per mezzo di perizia statica e vengono normate attraverso il rilascio di Permesso di Costruire, dove al termine ricostruzione si dà il significato di riedificazione fedele del fabbricato esistente con le medesime volumetrie, altezze, misure e collocazioni planimetriche, nonché la riproposizione dei caratteri tipologici caratterizzanti il manufatto edilizio presenti all'atto della demolizione; operazione questa scandita da documentazione fotografica dell'oggetto da demolire e fedele ricostruzione rispettandone le scansioni tra pieni e vuoti, il materiale dominante costituente i fronti, i materiali rispecchianti caratteri tipologici secondari quali balaustre, serramenti, scuri, zoccoli, manti di copertura, ma fondamentali alla ricostruzione dell'aspetto formale del manufatto da salvaguardare.

Possono essere trasformati in residenza tutti i volumi preesistenti originariamente destinati ad uso rurale, purché chiusi da tre lati mediante permesso di costruire oneroso. In considerazione della particolare tipologia costruttiva degli edifici, è ammesso, in fase di ristrutturazione o mutamento di destinazione d'uso ove non sia previsto il rifacimento degli orizzontamenti, il mantenimento di altezze interne medie pari a m. 2,40. Il recupero di detti volumi deve obbligatoriamente dare vita alla creazione di unità immobiliari con caratteristiche minime quali: una camera con superficie minima di 14,00 mq; una zona soggiorno con superficie minima di 14,00 mq volendo con annesso angolo cottura; un wc dotato di disimpegno (anti-wc). Per gli spazi a parcheggio è da prevedere un'area minima di 1 mq ogni 10 mc di volume oggetto di recupero edilizio.

Gli interventi di recupero sono attuati con permesso di costruire singolo soggetto al parere della Commissione Locale del Paesaggio di cui all'art. 49 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Come regolamentato dall'ex art. 49 comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i., per i casi di particolare complessità o entità di superficie del recupero, che necessitano, su valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, l'attuazione di urbanizzazioni particolari o dismissioni di aree, l'intervento si attuerà mediante permesso di costruire convenzionato.

Per le operazioni di manutenzione che richiedono miglioramenti degli impianti igienici e

sanitari e/o siano finalizzati al miglioramento funzionale delle abitazioni, sono consentiti

ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile lorda esistente con un minimo comunque consentito di 25 mq. – intervento una – tantum.

L'ampliamento di cui al comma precedente va utilizzato secondo quanto disposto dall'art. 51 delle presenti norme e non può essere autorizzato quando l'edificio esistente sia già stato trasformato o possa esserlo secondo quanto disposto dal 2° e 3° comma del presente articolo.

Per le distanze di arretramento dei fili stradali anche per le ristrutturazioni in cui sia prevista la demolizione si mantengono i fili di fabbricazione esistenti.

E' comunque fatto obbligo, per qualsiasi intervento conservare la tipologia originaria delle coperture, degli sporti e dei materiali.

In sede di intervento è ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate. Tali necessità in ambo i casi devono essere dimostrate mediante:

- a) documentazione fotografica;
- b) perizia redatta e sottoscritta da un tecnico abilitato dalla quale risulti l'impossibilità di consolidare le parti pericolanti mediante la consueta tecnica costruttiva anche in riferimento all'adeguamento obbligatorio alla normativa antisismica;
- c) progetto delle opere da realizzare con rilievo quotato dell'esistente riferite al terreno circostante.

In casi di particolare fatiscenza è ammessa la demolizione totale (ai sensi dell'art. 13 delle presenti norme) con fedele ricostruzione, a condizione che tale necessità sia dimostrata mediante:

- a) documentazione fotografica;
- b) perizia redatta e sottoscritta da un tecnico abilitato dalla quale risulti l'impossibilità di ristrutturare il fabbricato mediante la consueta tecnica costruttiva anche in riferimento all'adeguamento obbligatorio alla normativa antisismica;
- c) progetto delle opere da realizzare con rilievo quotato dell'esistente riferite al terreno circostante.

Per gli edifici esistenti, ricadenti in ambito RT, che non traducono allo stato attuale caratteri tipologici importanti, atti a testimoniare una antica formazione e rivestire un carattere di pregio ambientale, ma altresì dimostrare una edificazione di recente formazione, sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento. Gli interventi

ammessi, devono comunque allinearsi il più possibile alle indicazioni sottoriportate, quali: "prescrizioni particolari di intervento".

Ogni intervento su manufatti edilizi esistenti nelle aree RT, deve rispettare la seguente normativa:

### Prescrizioni particolari di intervento

#### 1. EQUILIBRI COMPOSITIVI DI FACCIATA

Per tutti i tipi di intervento la composizione degli elementi di facciata quali aperture, allineamenti, fasce marcapiano, cornici deve tenere conto delle condizioni esistenti dei fabbricati originari siti in area RT: rapporti dimensionali delle bucatore, proporzione spontanea tra pieno e vuoto che esse realizzano sulla massa muraria, aggetto dei balconi, cornici alle finestre, mensole e cornicioni, presenza di zoccolature e finiture di facciata.

Al fine di soddisfare i rapporti aeroilluminanti si richiede in fase progettuale di non snaturare l'equilibrio della facciata esistente; la riproposizione di aperture nelle murature di tamponamento assoggettate ad interventi edilizi dovrà essere calibrata nel pieno rispetto della condizione originaria senza snaturare gli equilibri compositivi del fronte interessato.

#### 2. COPERTURA

Devono essere mantenute le caratteristiche originarie delle coperture:

1. Forma: tetto a falde a capanna.
2. Pendenza: dovrà essere mantenuta quella originale.
3. Altezza al colmo: la sopraelevazione di tetti esistenti è consentita e le condizioni che scandiscono tale intervento sono: adeguare le altezze dei locali ai minimi previsti dal D.M. 05/07/1975, ovvero permettere di portare la quota del colmo del tetto alla stessa quota del colmo di edifici preesistenti ed adiacenti. In ogni caso l'innalzamento non deve superare la misura di mt 1 all'imposta ed al colmo e non deve modificare la preesistente pendenza delle falde (vedere Fig.1). Eventuali interventi di ristrutturazione di tettoie o fienili da parte di aziende agricole ancora insediate in area RT possono prevedere l'eventuale sopraelevazione dei tetti con i limiti precedenti per agevolare il futuro recupero.

Per la sola operazione di sopraelevazione per il raggiungimento delle altezze interne di legge, ai fini della distanza dai confini, valgono le disposizioni del Codice Civile.

4. Struttura portante: è ammessa in fase di ristrutturazione o rifacimento copertura solo una struttura portante in legno con orditura alla piemontese (vedi Fig.2a, Fig.2b): trave di colmo sostenuta dai muri di spina perimetrali e puntoni



appoggiati alla trave di colmo ed alla muratura di facciata, anch'essi sostenuti dai muri di spina perimetrali o da capriate. L'orditura è completata da travicelli e correntini.

Nel caso di recupero a fini abitativi di spazi a sottotetto in fase di sopraelevazione, l'organizzazione in fase strutturale della copertura oggetto di rifacimento deve prevedere le medesime indicazioni previste al paragrafo precedente con l'introduzione in aggiunta di pannello coibentato monostrato spessore cm 6/10.

5. Aperture: sono ammesse aperture a piano della falda (lucernari).

Non è ammessa la realizzazione di abbaini.

6. Lattonerie e comignoli: i canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame naturale.

I comignoli devono essere riproposti progettualmente uguali a quelli preesistenti.

### 3. MANTO DI COPERTURA

Sono ammesse esclusivamente coperture in coppi alla piemontese in laterizio nuovi anticati o recuperati oppure tipo monocoppo antichizzato.

### 4. INTERVENTI SULLE MURATURE

Nel caso di interventi di recupero statico con ricostruzione parziale delle strutture portanti degli edifici sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Tipologie strutturali: nei casi demolizione totale o parziale di manufatti esistenti in ambito RT la riproposizione dei volumi deve rispecchiare fedelmente le caratteristiche delle strutture di tamponamento.
2. Materiali: è ammesso l'uso di finiture esterne quali pietra a vista e superfici intonacate a frattazzo sabbia e cemento o intonaci a calce.

Nel caso di interventi di entità minore quali aperture di vani, porte o finestre, chiusura di vani, porte o finestre di edifici già precedentemente ristrutturati è obbligatorio l'adeguamento dei fronti rispetto alle condizioni stabilite nelle singole schede alle voci "FACCIATA", "APERTURE, SERRAMENTI".

### 5. FACCIATA

1. Muratura in pietra: le murature in pietra a vista sono da conservare e ripristinare con interventi di pulizia e ripresa dei giunti. E' fatto divieto di occultarle con intonaci, ciò sia in fase di ristrutturazione che in fase di demolizione e ricostruzione (vedere Fig.3).

2. Murature intonacate: nel trattamento delle superfici intonacate le coloriture dovranno essere realizzate con tinte naturali (terre naturali e polvere di pietra) nelle gamme di colore definite dalla allegata tavolozza cromatica (art. 53).

Non è ammesso l'utilizzo di intonaci sintetici, l'uso di tinte a base di resine sintetiche, la realizzazione di intonaci con trattamento a falso rustico quali lacrimati, graffiati, a buccia d'arancia e simili.

3. Decorazioni di facciata: eventuali decorazioni pittoriche ed affreschi devono essere restaurati e conservati.

Sono ammesse le cornici alle aperture in intonaco o in tinta dove queste siano un elemento preesistente caratterizzante la facciata.

Allo stesso modo è ammessa la riproposizione di architravi in legno a vista o riquadrature delle aperture in mattoni con piattabanda.

4. Rivestimenti non ammessi: non sono ammesse murature in mattoni faccia a vista tipo paramano, klinker e rivestimenti di qualsiasi altra natura.

## 6. APERTURE E SERRAMENTI ESTERNI

1. Tipologie e materiali: i serramenti di portoni e finestre, le ante dei portoni ed i sistemi di oscuramento esterni ed interni dovranno essere preferibilmente in legno naturale, scuro verniciato o tinto.

Sono altresì ammessi serramenti in profilati di alluminio o pvc, in tinta legno o nei colori consentiti dal Piano del colore, a condizione che i profili scelti siano conformi ai campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Sono ammesse persiane esterne in tinta con il serramento oppure oscuranti pieni sia esterni che interni.

Non sono ammesse tapparelle, avvolgibili, saracinesche metalliche, serramenti in ferro, portoni e portoncini realizzati in metallo e vetro.

2. Vetrine negozi: i serramenti delle vetrine di negozi previsti in tale ambito saranno realizzati con telaio in legno naturale di colore scuro o in tinta ed il disegno di detti serramenti dovrà essere semplice e lineare; soltanto per i serramenti delle vetrine sono ammesse le avvolgibili metalliche verniciate con colori conformi alla campionatura depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
3. Le insegne di spazi commerciali non prevedono il posizionamento di cassonetti luminosi di qualsiasi natura. L'insegna da porre a riconoscimento dell'attività commerciale dovrà essere assoggettata ad autorizzazione edilizia e valutata in sede di C.I.E.

4. Aperture dei fienili: in presenza di aperture che, nella condizione originaria del manufatto, scandivano la presenza di zone destinate al ricovero del fieno, è ammesso il recupero dello spazio interno previa formazione di vetrate o elementi di facciata capaci di non snaturare l'equilibrio che naturalmente tali oggetti edilizi definivano. Quando tale spazio si presenta nella condizione originaria dotato di un paramento in mattoni pieni definito a "nido d'ape" non è ammessa la demolizione di tale elemento, ma bensì il recupero e l'inserimento nella scansione compositiva del fronte in oggetto.
5. Inferriate: è ammessa la riproposizione di inferriate alle finestre del piano terra secondo (Fig.4).

## 7. BALCONI E RINGHIERE

1. Balconi di edifici non ancora ristrutturati e di edifici rimaneggiati: i balconi con soletta in legno o in pietra sono previsti come preesistenza tipologica da conservare nel processo edilizio di ristrutturazione o ricostruzione di quei fabbricati non ancora assoggettati ad opere di trasformazione alla data di approvazione della Variante di Piano Regolatore. In presenza di balconi aggettanti con soletta in C.A. in un processo di ristrutturazione o ricostruzione dell'immobile sono ammesse sia solette in C.A. con spessore inferiore ai 12 cm, sia solette in legno o in pietra (vedere fig. 5a e 5b). In nessun caso sono ammesse solette in C.A. con spessore superiore ai 12 cm.
2. Ringhiere: le ringhiere potranno essere in legno o in ferro, con disegno ripreso dagli schemi allegati:
  - Edifici non ancora ristrutturati alla data di approvazione della Variante del Piano Regolatore: negli edifici non ancora ristrutturati alla data di approvazione della Variante del Piano Regolatore potranno essere realizzate esclusivamente ringhiere in legno scegliendo tra i modelli proposti nelle Fig.5a, Fig.5b;
  - Edifici già rimaneggiati o ristrutturati: negli edifici già rimaneggiati o ristrutturati potranno essere realizzate sia ringhiere in ferro sia in legno secondo i modelli proposti nelle Fig.5c, Fig.5d per questa tipologia di edifici.

## 8. ZOCCOLATURE

Le zoccolature sono ammesse laddove già esistenti; potranno essere realizzate in pietra naturale a spacco secondo Fig.6 di spessore massimo cm 6 o in intonaco in tinta naturale.

## 9. SCALE ESTERNE

Eventuali scale esterne preesistenti sono progettualmente eliminabili in fase di riorganizzazione distributiva degli spazi interni. In caso di riproposizione di dette scale dovranno essere in legno o pietra e legno secondo Fig.7a, Fig.7b.

In presenza di collegamento di scale esterne esistenti realizzate in muratura o c.a., in fase di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione deve essere prevista una pedata in pietra di luserna fiammata con spessore minimo cm.4.

## 10. RECINZIONI

A protezione delle proprietà sono unicamente ammesse recinzioni a giorno in legno o profilati metallici a tondini coadiuvate dalla presenza di siepi a verde, fermo restando che in presenza di muretto di basamento della recinzione questo non dovrà superare i 0,50 mt e che in questo caso l'altezza totale della cancellata non dovrà superare l'altezza massima di 1,50 mt (vedere Fig.8 "tipo A"), mentre in assenza di muretto l'altezza totale della cancellata, anche a definizione dei cortili interni, non dovrà superare 1,20 mt (vedere Fig.8 "tipo B").

La formazione di recinzioni in ambiti contraddistinti da corti chiuse è ammessa a definizione della proprietà, attraverso la formazione di un progetto unitario esteso all'intero cortile. L'intento di tale procedura è quello di regolamentare la formazione di recinzioni annullando situazioni di frammentazione dello spazio disponibile. Tale intervento è ammesso anche con la verifica dello spazio a parcheggio da prevedere nella quantità di 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale esistente od oggetto di recupero. Lo spazio a parcheggio è da localizzare nell'ambito della proprietà.

## 11. PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Sono ammessi i seguenti tipi di pavimentazione:

1. In pietra naturale di Luserna
2. In blocchetti di porfido
3. In acciottolato di fiume
4. In mattoni pieni posti di coltello
5. In ghiaietto su sottofondo calcareo costipato
6. In massetti autobloccanti di cemento colorato

Non sono ammesse pavimentazioni quali pietra a contorno irregolare tipo "opus incertum", massetti autobloccanti in cls grigio, bianco, nero, in asfalto, in getto di cemento, in piastrelle di qualsiasi materiale.

## 12.ELEMENTI NON AMMESSI

Gli elementi non ammessi in fase di recupero, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, riedificazione sono i seguenti:

1. Verande;
2. Bussole;
3. Abbaini.

## **Art. 55 CON: AREE DI CONSERVAZIONE EDILIZIA**

Modalità d'intervento

Sono ammesse operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con modesti ampliamenti (interventi una –tantum), di cui all'art.51 delle presenti norme.

Nelle aree CON è ammessa per gli edifici non di pregio realizzati successivamente al 1950 la demolizione e ricostruzione attraverso anche la rilocalizzazione dell'edificio nel rispetto delle regolari distanze dai confini di proprietà (5 m) pur sempre nel rispetto delle medesime volumetrie e degli ampliamenti consentiti dalle norme vigenti. Nella fase di ricostruzione è comunque ammessa la sopraelevazione dei tetti al colmo ed all'imposta fino ad un massimo di m. 1 per conseguire le altezze minime interne previste dal D.M. 05.07.1975 e l'utilizzo delle possibilità di ampliamento di cui all'art. 51. Tale intervento è subordinato inoltre al rispetto dei disposti di cui al D.L. 30/04/92 n. 285 e relativo regolamento. Nella fase di ristrutturazione è ammesso per gli edifici residenziali la modifica del tetto con raggiungimento della sagoma limite prevista dall'art. 39.

Ai sensi dell'art. 6 comma 1 della L.R. n°9 del 29/04/2003 le disposizioni sul recupero dei rustici non si applicano nelle aree CON trattandosi di edifici già compresi in aree residenziali di trasformazione.

E' consentita l'edificazione di bassi fabbricati e tettoie ai sensi degli art. 48 e 49 delle presenti norme.

E' inoltre consentito il cambio di destinazione d'uso di locali accessori alla residenza (garages, magazzini, cantine, depositi ecc.) in locali residenziali, anche con la creazione di nuove unità immobiliari, alle seguenti condizioni:

tali locali devono fare parte dello stesso edificio in cui sono ubicati i locali residenziali;

- siano rispettate le norme di abitabilità e di igiene edilizia stabilite per i locali residenziali; è ammesso il mantenimento dell'altezza interna dei locali con un minimo di m. 2.40.
- gli edifici in cui sia avvenuto il cambio di destinazione d'uso di cui sopra, non possono beneficiare dell'aumento di cui al 1° comma del presente articolo, inoltre tale cambio di destinazione d'uso concesso una-tantum, dovrà essere realizzato con concessione convenzionata o con atto d'obbligo ai sensi 5° comma art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.

Allo stesso modo, edifici dove siano già state utilizzate le possibilità di ampliamento di cui all'art. 51 non possono beneficiare del cambio di destinazione d'uso delle SNR salvo nei

casi in cui l'ampliamento di cui all'art. 51 sia già stato realizzato con trasformazione di SNR preesistenti.

E' consentito, inoltre, il mutamento di destinazione d'uso a residenza, con permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., di tutti i volumi ad altra destinazione (produttiva, commerciale, agricola) eventualmente presenti ad esclusione di volumi contenuti in strutture prefabbricate in c.a.p..

Nelle aree CONr e CONr<sub>1</sub> è ammesso l'intervento come da specifiche precedentemente dettate per lo stesso ambito per i soli fabbricati residenziali, con permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., che preveda l'esecuzione di opere di urbanizzazione o di parte di esse oppure oneri di urbanizzazione aggiuntivi, da definire con apposita deliberazione comunale, tali da consentire gli interventi di urbanizzazione necessari nell'area anche ripartiti nel tempo. E' ammissibile inoltre il cambio di destinazione d'uso di qualsiasi corpo di fabbrica esistente in tali aree. Il cambio di destinazione è sempre ammesso nel rispetto dei criteri igienico-sanitari stabiliti per i locali residenziali atti a scandire l'insediabilità permanente delle persone; è ammesso il mantenimento dell'altezza minima interna dei locali esistente a m 2.40.

L'ampliamento è consentito con la trasformazione di tutte le superfici non residenziali - SNR presenti nell'edificio e riferite alla proprietà. I così costituenti ampliamenti non dovranno superare come volumetria complessiva la capacità fondiaria del lotto, pari a 1.5 mc/mq (IF) - art. 23 della L.R. 56/77.

Per le particelle catastali aventi destinazione d'uso CONr e ricadenti nelle aree di pianificazione dello stabilimento Pravisani, si rimanda alle specifiche indicazioni riportate all'Art.22/1.

## **Art. 56 C: AREE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO**

### Modalità di intervento

Le aree di completamento sono zone ove sono ammesse operazioni rivolte alla realizzazione di nuove opere in ambiti già dotati, in buona misura, delle principali opere di urbanizzazione; gli interventi edilizi previsti sono di nuova costruzione ciò secondo l'art. 31, L. 457/78 e art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i.

Nelle aree Ca, Cd, Ce, Cf, Cg, Ch, di completamento è fatto obbligo la formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo quale il PEC di cui agli art. 8 e 9 delle presenti norme.

Per le aree residenziali Ce e Cf collegate tra loro, si richiede un collegamento funzionale degli S.U.E. che garantisca unitarietà tipologica e viabilistica, con attenzione particolare alle problematiche relative all'individuazione degli accessi e delle aree a servizi.

E' fatto obbligo per interventi di nuova edificazione, come da definizione precedente, l'inserimento di approfondimenti atti all'individuazione e alla tutela dell'ambiente naturalistico e paesaggistico esistente come previsto ai sensi dell'art. 14 punto 5 del P.T.C. Le previsioni progettuali, soprattutto per le aree che costituiscono un nuovo ambito adiacente alle aree residenziali di antico insediamento – RT, dovranno a tale scopo dare vita ad accorgimenti tipologici atti alla identificazione sul territorio di oggetti edilizi in grado di inserirsi nel contesto circostante senza forzature o modifiche radicali dello stesso, prospettando una progettazione coerente con i caratteri dell'antico ambito, particolarmente attenta agli aspetti tipologici e costruttivi, e con la redazione di uno studio di inserimento paesaggistico-ambientale del progetto. Le tipologie edilizie, quindi, da adottare dovranno prevedere coperture a falde inclinate in laterizio, murature esterne trattate ad intonaco a frattazzo liscio in tinta pastello, serramenti esterni in legno verniciato e non, ringhiere ed elementi metallici a disegno semplice, zoccolature, davanzali esterni in pietra di Luserna fiammata; ogni intervento edilizio sarà quindi valutato dalla C.E.C. per porre l'accento sull'insediamento in progetto nel rispetto di quanto sopra esposto.



## **Art. 57 A.E; AREE AD USO AGRICOLO**

### Modalità d'intervento

Sono ammesse nuove edificazioni operazioni di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione conservativa e di ristrutturazione edilizia destinate sia alla residenza che alle infrastrutture inerenti le attività agricole secondo le norme di cui all'art. 18 delle presenti norme, purché la concessione venga rilasciata ad aventi titolo secondo i disposti dell'art.12, legge 9/5/1975 n. 153.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in comuni diversi, entro la distanza di 10 km dal centro aziendale. Distanza questa valutata secondo raggio o sviluppo stradale.

### Prescrizioni particolari

In tale ambito normativo sono presenti manufatti edilizi prevalentemente con impianto a corte chiusa ,oppure manufatti organizzati in linea con corte o aia su uno o più fronti. La composizione degli elementi di facciata quali aperture, allineamenti, fasce marcapiano , dovrà tenere conto, in fase progettuale, degli allineamenti già esistenti, in caso di preesistenze, nonché dei rapporti dimensionali, delle bucatore, del rapporto tra pieno e vuoto che esse realizzano sulla massa muraria, dell'aggetto dei balconi, cornici, mensole e cornicioni, della presenza di zoccolature, delle finiture. Eventuali decorazioni pittoriche, così come edicole votive, dovranno essere conservate e restaurate. Le murature esterne dovranno essere in laterizio pieno, a vista, o intonacate, pietra a vista, blocchi in cemento, in legno.

Stesse prescrizioni si pongono per gli edifici di nuova realizzazione, ove la composizione delle facciate, l'organizzazione planimetrica dell'immobile, l'utilizzo dei materiali dovrà corrispondere alle linee guida definite dai manufatti presenti sul territorio ed in merito descritte.

I balconi, davanzali e soglie dovranno essere in pietra naturale non lucidata, a spacco o, eventualmente in legno secondo le caratteristiche dell'edificio interessato dall' intervento di ristrutturazione edilizia; sono inoltre ammessi in tale fase balconi con soletta in cemento armato ma avente spessore non superiore ai cm. 12. I serramenti esterni di porte, portoni e finestre, le ante di oscuramento di queste ultime dovranno essere in legno naturale scuro tinto o verniciato; non sono ammesse tapparelle avvolgibili, saracinesche metalliche, serramenti in alluminio , ferro e pvc. Le cornici alle aperture sui fronti sono ammesse dove

queste siano un elemento caratterizzante; le cornici in intonaco sono sempre ammesse. Le zoccolature degli edifici potranno essere eseguite in pietra naturale a spacco di spessore minimo 6 cm poste in verticale, in alternativa è possibile prevedere la protezione della parte bassa del fabbricato con intonaco a base cementizia ad alto contenuto di cemento per un' altezza complessiva di cm.60. In presenza di murature in pietra a vista queste vanno sempre conservate nella originaria tessitura provvedendo alla necessaria pulizia e ripresa dei giunti. Nel trattamento delle superfici intonacate sia che si tratti di edifici soggetti a ristrutturazione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia che si tratti di interventi di nuova edificazione, vanno utilizzati intonaci a calce e le coloriture realizzate con tinte naturali quali terre naturali e polvere di pietra; ciò utilizzando gamme di colore avorio, ocra, giallo chiaro, ambra. Non è ammesso l'utilizzo di intonaci cementizi o sintetici, né l'uso di tinte a base di resine sintetiche; è altresì vietata la realizzazione di intonaci con trattamento a falso rustico, lacrimati, graffiati, a buccia d'arancia e simili. In area agricola vincolata è ammessa l'edificazione di nuovi edifici a carattere agricolo secondo quanto disposto nei precedenti paragrafi , nonché è ammessa la demolizione di porzione dei manufatti esistenti per un percentuale non superiore al 50% dei fabbricati esistenti ed il rifacimento degli stessi secondo le prescrizioni particolari dettate dal precedente comma. Anche per gli edifici a carattere non residenziale non è ammessa l'edificazione secondo criteri standard di prefabbricazione ma i manufatti dovranno essere realizzati secondo schemi e procedure di realizzazione classici nel rispetto degli antichi insediamenti agricoli cogliendo dalle preesistenze i caratteri principali. Per le particelle catastali aventi destinazione d'uso AE e ricadenti nelle aree di pianificazione dello stabilimento Pravisani, si rimanda alle specifiche indicazioni riportate all'Art.22/1.

## **Art. 58 A.F : AREE AD USO AGRICOLO-FORESTALE**

### Modalità d'intervento

Sono ammesse operazioni edilizia destinate sia alla residenza a carattere solo stagionale ai ricadenti nei disposti di legge n. 153 del 9.5.1975 sia alle infrastrutture inerenti le attività agricole.

Sono ammesse le concessioni di ristrutturazione edilizie di tipo A per alloggi, stalle, ovili, ecc. unicamente agli imprenditori agricoli a titolo principale.

Le concessioni edilizie, rilasciate ai soggetti di cui alla legge 9.5.1975 - n. 153 ed ammesse per edifici ad uso residenziale, sono in rapporto ad una densità fondiaria

massima di 0,001 mc/mq e superficie massima coperta pari ad 1/500 dell'area totale di proprietà.

Per le infrastrutture agricole è ammessa una superficie coperta massima pari a 1/200 dell'area totale di proprietà.

Per le particelle catastali aventi destinazione d'uso AF e ricadenti nelle aree di pianificazione dello stabilimento Pravisani, si rimanda alle specifiche indicazioni riportate all'Art.22/1.

## **Art. 59 AI: AREE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI CONSOLIDATE**

### Modalità d'intervento

Sono ammesse operazioni edilizie di nuovo impianto se inserite all'interno del Piano di Riordino dell'intera area.

Per gli impianti esistenti sono ammesse operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione, se la superficie coperta totale esistente non supera 1/2 della superficie del lotto di pertinenza sono ammessi ampliamenti sino al raggiungimento di tale limite, purché gli impianti stessi vengano corredati - se non lo sono - di opportuni parcheggi privati ad uso pubblico nella misura di mq 4 per ogni addetto. Ai sensi dell'art. 1 comma 8 della L.R. n° 21 del 06/08/1998 le disposizioni sul recupero dei sottotetti non si applicano nell'area AI in considerazione della tipologia degli edifici e delle destinazioni d'uso ammesse.

Si attribuisce 1 addetto teorico ogni 100 mq di superficie fondiaria. Le aree a parcheggio dovranno essere disposte in prossimità degli accessi alle pubbliche vie.

Ulteriori modalità d'intervento sono stabilite dalle tabelle parametriche.

Le aree per insediamenti industriali e artigianali consolidate ricadono interamente all'interno dell'area di osservazione dello stabilimento Pravisani; dunque per tali aree dovranno essere rispettate le specifiche indicazioni riportate all'Art.22/1.

## **Art. 60 AIN1. AIN2. AIN3. AIN4: AREE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO**

### Modalità d'intervento

Per gli ambiti AIN1 e AIN2 sono ammesse operazioni edilizie subordinate all'esecuzione ed approvazione di un Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art.42 della L.R. 56/77 e s.m.i. esteso all'intera area. Per gli ambiti AIN3 e AIN4 sono ammesse operazioni edilizie subordinate all'approvazione di un Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) di cui

all'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i..

La superficie coperta di tutti gli ambiti non dovrà superare 1/2 della superficie fondiaria del lotto ad esclusione dell'ambito A.I.N.4 dove la superficie coperta non potrà superare 1/4 della superficie fondiaria del lotto.

I parcheggi privati ad uso pubblico saranno stabiliti in misura di mq 4 ogni addetto. La superficie per la viabilità interna sarà pari al 10% della superficie fondiaria, così come la superficie da destinare a servizi.

Si attribuisce 1 addetto teorico ogni 100 mq di superficie fondiaria.

Gli ambiti di intervento AIN2 devono inoltre rispondere a caratteristiche oggettive rispecchianti le aree APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate): presupposti progettuali successivamente dettagliati con l'adozione di strumenti esecutivi di attuazione.

Ulteriori modalità di intervento sono stabilite dalle tabelle parametriche relative.

Per le aree produttive AIN1-AIN3, che ricadono interamente nell'area di osservazione e per l'area AIN2 che ricade nell'area di osservazione e in parte nell'area di esclusione dello stabilimento Pravisani, si rimanda a quanto previsto all'art.22/1 delle Norme Tecniche d'Attuazione in oggetto.

Per l'area produttiva AIN4, destinata alla ricollocazione di un'attività impegnata nel campo della ricerca e della produzione di attrezzature biomedicali, è ammesso l'uso esclusivo per tale destinazione e l'impossibilità di insediare attività diverse o di frazionare le unità produttive previste senza l'assenso dell'amministrazione.

Per una progettazione dell'area produttiva AIN4 intrinsecamente sicura, è richiesta ai proponenti:

- la redazione di piani di emergenza interni, condivisi al fine di garantire un coordinamento delle attività di intervento in caso di emergenza;
- la dotazione dell'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (ad esempio la rete antincendio, i sistemi di allertamento, ecc.).
- la realizzazione di una duplice viabilità per l'accesso dei mezzi di emergenza e una viabilità interna adeguata per gestire eventuali evacuazioni.

L'area produttiva AIN4 per l'insediamento del Centro di ricerca e produzione della ditta INPECO ha seguito la procedura dello Sportello unico delle attività produttive ai sensi degli articoli 4 e 5 del DPR 477/98 con conseguente Variante adottata con DCC n. 20 del 30/06/2008 ed integrata con DCC n. 21 del 30/06/2008.

**Art. 61 A.R.: AREA TURISTICO – RICETTIVA** - (articolo soppresso)

**Art. 62 A.P.A.: AREA PRODUTTIVA ARTIGIANALE - MULINO**

Modalità d'intervento

L'area è caratterizzata da due ambiti di intervento come dimostrato nella Scheda di Progetto, un ambito consolidato denominato A.P.A., che costituisce il nucleo storico dello spazio produttivo - artigianale ed un ambito di nuovo impianto denominato A.P.A.1 quale fonte di un processo di ampliamento all'attività in essere. Quest'ultimo è assoggettato all'attuazione di uno Strumento urbanistico esecutivo, quale Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata – PEC.

Ambito A.P.A.:

Sono ammesse operazioni edilizie quali ristrutturazione edilizia (tipo A e B). Non sono ammesse costruzioni che interferiscano con il canale comunale.

Per gli edifici esistenti costituenti l'attività sono ammesse opere di manutenzione straordinaria ed ordinaria senza alcuna modifica di volume, ma con possibile variazione di sagome o superficie coperta per le attrezzature tecniche pertinenti l'attività produttiva.

Particolare attenzione deve essere posta nella progettazione dei manufatti in ampliamento nel rispetto soprattutto dei materiali da utilizzarsi, nella tipologia degli stessi, nelle caratteristiche produttive e nella organizzazione visiva dei fronti in grado di riprendere idealmente le caratteristiche degli antichi siti produttivi. Più in seguito dovrà essere posta cura nell'impatto ambientale che l'oggetto edificio in argomento creerà.

Il piano di riferimento per ogni intervento sull'area A.P.A. è considerato quello attuale innanzi al vecchio mulino (quota altimetrica di riferimento).

L'area non potrà prevedere il frazionamento in due o più parti.

Si prevede in ogni fase di intervento in area A.P.A. il rispetto della L.R. n.52 del 20/10/2000 (prescrizioni per area inserita in ambito residenziale).

Ambito A.P.A.1:

Gli interventi edilizi ricadenti in A.P.A.1 sono considerati interventi di nuovo impianto ed assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo (PEC) di iniziativa privata. Sono ammesse operazioni edilizie di demolizione del consolidato con nuova costruzione di manufatti utili all'attività produttiva nel rispetto del parametro pari ad 1/3 quale rapporto di copertura massimo nel rispetto della superficie fondiaria A.P.A. + A.P.A. 1. Ne discende normativamente che da A.P.A.1 deriva una capacità costruttiva attestata come massimo

ad 1/3 del potenziale del Rapporto di Copertura sviluppabile in detto lotto, con "trasferimento" della medesima capacità in ambito A.P.A.. Come previsione si concretizza la necessità di, una volta effettuate le operazioni di demolizione in A.P.A.1, organizzare il luogo con destinazione a parcheggio quale area privata destinata ai mezzi pesanti presenti per il carico e scarico nelle fasi di lavorazione lungo la Via Givoletto. La presenza di tale spazio costituisce valore nella quantificazione del rapporto posto in normativa pari a 4 mq per ogni addetto; si attribuisce un addetto tecnico ogni 100 mq di superficie fondiaria dell'intero ambito A.P.A.+A.P.A.1.

Tale area a parcheggio dovrà prevedere idonee schermature in sempreverde quale opera a mitigazione rispetto ai lotti confinanti. Tale opera sarà regolata da procedure di convenzionamento atte allo sviluppo e consolidamento dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

Nelle operazioni di demolizione, dovranno essere quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiale coinvolto, individuando le modalità più corrette di gestione di tale materiale. Dovrà inoltre essere accertata la presenza di eventuali materiali da costruzione contenenti amianto e ne deve essere garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale.

#### Caratteristiche tipologiche generali:

Ogni intervento legato al processo di ampliamento o su manufatti esistenti dell'attività produttiva, dovrà rispettare la seguente specifica normativa:

##### 1. INTONACI

Gli intonaci da usarsi negli interventi di realizzazione di manufatti in ampliamento devono essere esclusivamente eseguiti a rinzaffo tirato a frattazzo grosso con uso di inerti con diversa granulometria ed avranno colori conformi a quelli della campionatura conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Tutti gli altri colori, compreso il bianco, sono da escludersi.

Sono inoltre vietati gli intonaci a grana eccessivamente fine tutti gli intonaci a "falso rustico", tipo lacrimato, ridonato, graffiato, appallottolato, ecc.

L'intonaco bianco è consentito soltanto nelle fasce che incorniciano i vani di porte e finestre.

Non sono inoltre ammessi gli intonaci plastici di qualsiasi tipo.

## 2. RIVESTIMENTI

Sono vietati i rivestimenti con piastrelle in ceramica, klinker e simili, così come i rivestimenti con lastre di pietra sia a contorno rettilineo che ad “opus incertum”.

## 3. ZOCCOLI

Nelle pareti e nei pilastri intonacati, lungo il perimetro di contatto con il terreno o con il marciapiede, può essere realizzato uno zoccolo di pietra del tipo Luserna o granito grigio a spacco, oppure di intonaco di malta di cemento stollato grosso. Lo zoccolo può essere a piano di facciata con scuretto di stacco dall'intonaco, oppure sporgente dalla parete. Nel caso di zoccoli in pietra le lastre devono essere di forma rettangolare con il lato orizzontale di almeno cm 50 e l'altezza almeno di cm 30. Nel caso di marciapiedi o terreni inclinati, la zoccolatura deve avere altezze comprese tra un minimo di 30 cm ed un massimo di cm 60.

## 4. APERTURE E SERRAMENTI ESTERNI

### 4.1 Prescrizioni generali sulle aperture di facciata.

Le aperture rigorosamente in legno dovranno avere forme e dimensioni coerenti con la tipologia del manufatto e non dovranno snaturare le ideali caratteristiche compositive dei manufatti produttivi di un tempo.

### 4.2. Serramenti esterni.

La realizzazione di nuove aperture dovrà tenere conto del mantenimento delle caratteristiche locali e più precisamente: le finestre in legno anche biaccato, ripartite in specchiatura con il serramento arretrato rispetto al piano di facciata. Ai piani bassi può essere prevista un'inferriata di protezione. Le aperture potranno anche essere contornate da una fascia di intonaco bianco di larghezza di cm 15. I portoni saranno in genere costituiti da un tavolato in legno irrigidito da un telaio scompartito in forme prossime al quadrato.

Nei muri intonacati i serramenti saranno trattati con vernici coprenti. I colori delle vernici e le tonalità del legno dovranno conformarsi alla campionatura depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La ferramenta deve essere di tipo semplice, di dimensioni appropriate alle esigenze funzionali, poco appariscente e con esclusione di elaborazioni in stili non conformi con il carattere della tradizione edilizia locale.

Il davanzale esterno sarà in pietra di Luserna oppure in granito grigio a spacco di cava.

I portoncino di ingresso saranno pertanto realizzati con tavole di legno accostate di

larghezza almeno di cm 12, disposte verticalmente o orizzontalmente, irrigidite da traverse del telaio ortogonali. Il disegno sarà semplice e senza elaborazioni stilistiche. Sono vietati i portoni e portoncini realizzati in metallo e vetro.

Le porte basculanti di garages, magazzini e simili dovranno essere rivestite con tavole di legno accostate di larghezza almeno di cm 12.

I portoni esistenti o altre aperture esistenti di notevole dimensione potranno essere trasformati in serramenti con diversa funzione e tamponati in parte, purchè si adottino soluzioni progettuali rispettose dell'aspetto formale e della tipologia in oggetto.

## 5. PARETI DI TAMPONAMENTO

I tamponamenti esterni saranno trattati come specificato al punto 1 in muratura tradizionale per tutti gli interventi in ampliamento costituendo con l'esistente una condizione di uniformità dei fronti nonché coordinando l'intervento tra l'esistente ed il "nuovo".

Anche gli "oggetti" ricovero di impianti tecnologici saranno in muratura con eventualmente l'utilizzo di altri materiali, ma nel rispetto di un calibrato equilibrio tra muratura ed elementi diversi di chiusura verticale (ad esempio lamiere coibentate, lastre in policarbonato, ecc.).

Nel caso che la nuova parete sia contigua a pareti preesistenti, si dovranno rispettare allineamenti, dimensioni, rapporti e ritmi tra i pieni ed i vuoti della facciata ed altre eventuali caratteristiche architettoniche del contesto.

## 6. TETTI

I tetti dovranno essere a falde inclinate con l'esclusione di tetti piani e di coperture a volta o simili.

Di preferenza si dovrà creare la struttura portante del tetto in legno. Le eventuali strutture in calcestruzzo armato o in laterocemento sono ammesse solo se indispensabili e dovranno essere occultate entro i muri perimetrali con la continuità del paramento esterno; nel caso di solai di copertura in calcestruzzo armato o laterocemento, la parte sporgente oltre il piano di facciata sarà realizzata esclusivamente con l'impiego di legno.

Il manto di copertura deve essere realizzato esclusivamente in coppi alla piemontese di laterizio realizzati con procedimenti di "invecchiamento" oppure usando coppi di recupero.

L'uso di materiali di copertura diversi potrà essere consentito soltanto previo parere della Commissione Edilizia quando ciò non costituisca impoverimento delle caratteristiche ambientali preesistenti.

Per risolvere le esigenze di illuminazione ed aerazione di locali situati nel sottotetto non è



ammessa la realizzazione di abbaini. Si possono tuttavia prevedere aperture vetrate a piano della falda e finestre nella parete laterale quando la conformazione degli edifici lo permette.

## 7. LATTONERIE

I canali di gronda ed i pluviali saranno in rame naturale. I pluviali possono essere esterni o incassati nella muratura perimetrale, ma nel tratto finale essi devono obbligatoriamente essere incassati o protetti da gambaletti in ghisa.

## 8. COMIGNOLI

I comignoli dovranno essere simili a quelli tradizionali. Dovranno essere a base quadrata o simile al quadrato, di altezza limitata e la testata dovrà essere di forma semplice. I materiali da usarsi saranno esclusivamente: la pietra a vista, i mattoni a mano pieni, la muratura intonacata grezza. Non sono ammessi i camini prefabbricati in calcestruzzo o in cemento.

## 9. SCALE ESTERNE

Per la posizione di scale esterne sarà attentamente valutata la tipologia ed il materiale più idoneo al fine di evitare l'inserimento di "oggetti" edilizi in grado di alterare il sistema compositivo della facciata interessata.

## 10. INFERRIATE

Le inferriate di protezione delle aperture di facciata saranno costituite da barre di ferro a sezione quadrata o rotonda e da ferri piatti, incrociati fra loro secondo un reticolo quadrato o rettangolare. I ferri, disposti esclusivamente in senso verticale ed orizzontale, non dovranno sporgere oltre le dimensioni del vano, al piano di facciata, bensì incastrarsi nella mazzetta d'apertura. Non sono ammessi altri tipi di inferriate, inclusi i cancelli riducibili o inferriate mobili mediante cerniere o scorrimento.

## 11. RECINZIONI

La recinzione ammessa può avere un'altezza massima di cm 150 anche abbinata ad una siepe di sempreverde all'interno della proprietà, che può presentarsi alta quanto la recinzione stessa.

Sono ammessi muretti in cls o muretto in altro materiale con sovrapposta recinzione metallica esclusivamente a bacchette piene di sezione tonda o quadra e piattine con esclusione di ogni altro tipo di profilato, in particolare sono esclusi i ferri scatolati. Le

vernici da usarsi saranno esclusivamente quelle previste dalla campionatura depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, mentre i legni saranno trattati con impregnanti opachi trasparenti, non saranno verniciati e saranno di colore conforme alla campionatura suddetta.

Nel caso di muretti con altezza massima di cm 50 in cls deve essere prevista la tinteggiatura in tinta adeguata secondo la campionatura depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

## 12. PAVIMENTAZIONI DI SUPERFICI PRIVATE

Sono ammessi i seguenti tipi di pavimentazioni:

- in pietra naturale di Luserna a lastre con contorni rettilinei e giunti sottili;
- in pietra come al punto precedente, ma a contorno irregolare (opus incertum);
- in blocchetti di porfido;
- in acciottolato di fiume;
- in mattoni pieni posti di coltello e in lastre di laterizio per esterni (cotto);
- in piastrelloni di calcestruzzo con superficie in ghiaia lavata;
- in ghiaietto su sottofondo calcareo costipato tipo Macadam;
- in massetti autobloccanti di cemento, ma soltanto nel formato a parallelepipedo e nei colori grigio chiaro, beige, rosso mattone;
- in asfalto per le porzioni di area a parcheggio destinata ai mezzi pesanti;
- sono ovviamente ammesse le superfici a prato ed in terra stabilizzata.

Le suddette pavimentazioni possono anche essere abbinare: ad esempio mattoni e pietra, pietra e superfici erbose, pietra e ghiaietto, ecc. Sono invece da escludersi gli abbinamenti tra materiali moderni, quali piastrelloni in ghiaia e massetti autobloccanti, con materiali e modalità già usate nel passato.

Sono vietate le pavimentazioni in asfalto anche se colorato, in piastrelloni o getti di cemento ed in piastrelle di materiale ceramico tipo klinker e simili.

## 13. IL COLORE

I colori complessivamente prescelti per le tinteggiature dei manufatti edilizi negli interventi dell'area A.P.A. sono come da variazioni depositate presso l'ufficio tecnico comunale .

## 14. DISPOSIZIONI GENERALI E NORMATIVA

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria oppure ordinaria sui manufatti

esistenti nonché nel caso di interventi di ristrutturazione si è tenuti a verificare la compatibilità dei colori scelti sulla base del presente Regolamento Cromatico, o le alternative di colori possibili da utilizzare per la tinteggiatura dei fabbricati.

Le presenti norme interessano tutti gli edifici ricadenti nel perimetro dell'area A.P.A. definito in planimetria dal P.R.G.C. Per tutte le operazioni inerenti la tinteggiatura di facciate verso via o cortile, di androni, scale, recinzioni, ai sensi dell'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i., è fatto obbligo richiedere regolare domanda all'Amministrazione Comunale, che dovrà essere presentata prima di qualsiasi intervento.

Verificata da parte dell'Ufficio Tecnico la congruità della domanda e la rispondenza dei requisiti richiesti dalle presenti norme, è possibile iniziare le operazioni suddette.

E' fatto divieto di procedere a ritinteggiature parziali di edifici esistenti in senso orizzontale: ossia è vietato che, in caso di edifici con più piani fuori terra, venga ritinteggiato un piano soltanto.

A giudizio della Commissione Edilizia su parere dell'Ufficio Tecnico, i lavori mal eseguiti o non conformi alle prescrizioni delle seguenti norme, dovranno essere rifatti entro il termine perentorio di un mese. In caso contrario verranno applicate le sanzioni amministrative di cui all'art.69 della L.R. 56/77 e s.m.i. con la rimessa in ripristino a cura dell'Amministrazione Comunale e l'attribuzione delle spese alla proprietà dell'immobile.

Le operazioni di ritinteggiatura o tinteggiatura dei manufatti dovranno avvenire nel rispetto scrupoloso delle cromie indicate dal presente Regolamento, anche in relazione ai vari elementi architettonici.

E' vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terracotte, le pietre naturali ed i cementi decorativi costituenti le decorazioni di facciata. Essi dovranno essere solamente puliti e lasciati a vista o ripristinati.

Le operazioni di ritinteggiatura dovranno essere eseguite con l'impiego prevalente di pittura a calce; possono essere tuttavia effettuate ritinteggiature su intonaci a base di silicati di potassio e pigmenti selezionati, oppure intonaci premiscelati colorati, minerali ed idrorepellenti, ma trattati su pareti lisce.

Sono comunque vietate le colorazioni a base di colle formanti pellicole antitraspiranti. Durante le operazioni di ritinteggiatura tutti i cavi, fili, condotti vari con l'esclusione dei pluviali, attualmente esposti in facciata, comprese le scatole di derivazione ed altre apparecchiature connesse con gli impianti telefonici, dovranno essere opportunamente occultate in apposite scanalature o condotti interni alle murature, compatibilmente con le norme di sicurezza d'uso di detti impianti.

## **Art. 63 AS1 : AREA DI ASSISTENZA SOCIO – SANITARIA.**

### **Modalità di intervento**

Nel lotto in proprietà è da prevedere come massimo sfruttamento del sito una superficie massima coperta pari al 10% della superficie del lotto stesso; l'abitazione avente caratteristiche socio – assistenziali dovrà avere altezza massima di 7.50 mt misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. Si richiede 10 mt di distanza tra i fabbricati, 5mt dalle proprietà confinanti, nonché un'area a parcheggio in proprietà pari al 10% del volume in progetto. Per lo sfruttamento del lotto è ammessa la formazione di un volume con indice fondiario 0.40 mc/mq. È ammesso il mantenimento dei locali posti al piano interrato esistenti da porre a servizio dell'edificio in progetto. L'edificio dovrà porsi occupando l'area già parzialmente edificata con sottostante autorimessa. Lo spazio circostante dovrà essere destinato a verde ed a cortile di pertinenza. In fase di rilascio abitabilità sarà richiesto, quale documento integrante, atto di vincolo per il manufatto in oggetto quale fabbricato destinato a struttura socio assistenziale.

## **Art. 64 AS2 : AREA DI ASSISTENZA SOCIO – SANITARIA.**

### **Modalità di intervento**

L'ambito prevede la possibile formazione di una struttura di assistenza atta alla riabilitazione. Nel lotto di intervento è consentita l'edificazione a seguito di piano esecutivo convenzionato di un manufatto edilizio di superficie coperta pari al 50% della superficie del lotto stesso, altezza massima all'intradosso dell'ultimo solaio di mt. 4,00, numero di piani fuori terra n.1, con esclusione della porzione alloggio custode che potrà essere ubicata al primo piano per una superficie utile non superiore a 75 mq e altezza massima all'intradosso dell'ultimo solaio 7,50 mt. Non è ammessa la formazione di piani seminterrati o interrati

Si richiedono 10 mt di distanza tra i fabbricati, 5 mt dalle proprietà confinanti, nonché un'area a parcheggio pertinenziale sul lotto pari al 10% del volume in progetto.

Lo spazio circostante dovrà, nell'ambito dell'intervento, essere destinato a verde e cortile di pertinenza, in percentuale rispettivamente dell' 80% e 20% dell'area residua.

Dovrà essere prevista una fascia di vegetazione riparia di 11 m lungo il lato confinante con il corso d'acqua.

Il fabbricato in progetto dovrà, nella sua conformazione, rispettare le tipologie costruttive dettate dall'ambito RT.

L'intervento è subordinato all'attuazione di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC).

E' ammessa l'edificazione nell'ambito del nucleo originario, avente superficie fondiaria coincidente con superficie territoriale pari a mq 4530. Le restanti aree di pertinenza del luogo possono ospitare limitatamente attività volte al tempo libero, nonché strutture temporanee.

#### **Art. 65 CSI e CSI-AI: CENTRI SERVIZI INTEGRATI.**

Nell'area CSI (Centro Servizi Integrati) sono ammesse: attrezzature commerciali a servizio del pubblico con l'esclusione del commercio all'ingrosso, servizi bancari, postelegrafonici, ambulatori medici pubblici e privati, sedi di associazione, enti di pubblica utilità, nonché le associazioni riconosciute nell'Albo regionale del volontariato. Pertanto in tale area è consentita l'edificazione a seguito di Piano Convenzionato per la realizzazione di manufatti con indice edificatorio fondiario di 0,8 mc/mq, rapporto di copertura 1/5 altezza massima all'intradosso dell'ultimo solaio mt 7,5, numero massimo di piani fuori terra n. 2.

L'intera superficie utile per attività commerciale e terziaria non deve superare i mq 600,00 ivi compreso l'eventuale alloggio per la proprietà o per il custode, la cui superficie utile non deve superare mq 75,00.

L'area a parcheggio di pertinenza delle attrezzature pubbliche deve essere pari all'80% della superficie utile di calpestio, e l'area a parcheggio di pertinenza delle attrezzature commerciali, terziarie e private, deve essere pari al 100% della superficie utile di calpestio. L'edificio deve mantenere i caratteri formali caratteristici dell'area urbanistica e deve essere realizzato secondo i disposti di cui al titolo VII "Disposizioni particolari delle aree RT" delle presenti norme.

L'intera area libera deve essere attrezzata a parco, a giardino con percorsi pedonali e di riposo, asservita ad uso pubblico con l'obbligo di mantenimento della proprietà di fondo.

Alla data di adozione del presente P.R.G.C. qualora l'intervento edificatorio fosse ultimato a seguito di piano Esecutivo Convenzionato già adottato è ammessa con concessione convenzionata ai sensi del comma 5 art.49, L.R. 56/77, il recupero di tutte le superfici aventi i requisiti igienico sanitarie per essere adibiti a locali di vendita con superficie utile massima ammessa di 130 mq. È inoltre ammesso il recupero della superficie porticata prevista di mq lordi 38.

Nell'area CSI – AI (Centro servizi integrati area Industriale) sono ammesse: attrezzature di servizio e commerciali ad uso dell'area, servizi bancari, postetelegrafonici, ambulatori

medici pubblici e privati, attività ricettiva-alberghiera, sedi di associazioni, enti di pubblica utilità nonché le associazioni riconosciute nell'albo regionale del volontariato con esclusione del commercio all'ingrosso. Pertanto in tale area è consentita l'edificazione a seguito di piano esecutivo convenzionato di un manufatto di superficie coperta 1.000 mq, superficie lorda di pavimento 2.000 mq, altezza massima all'intradosso solaio mt. 8, numero di piani fuori terra n. 2, oltre la porzione sfruttabile per le altezze di legge del sottotetto dove potrà essere ubicata anche la porzione di alloggio del custode per una superficie utile non superiore a 75 mq.

Devono esser obbligatoriamente vincolate le seguenti destinazioni e superfici:

- |   |                                   |                                  |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Ristorante / Mensa / Self Service | 600 mq                           |
| 2 | Struttura ricettiva-alberghiera   | mq residui di SUL ammessa totale |

L'area a parcheggio di pertinenza deve essere pari al 150% della superficie lorda di pavimento in progetto oltre a spazi per la fermata e manovra dei servizi automobilistici di linea e per la viabilità di accesso alla S.P. secondo le richieste dei servizi tecnici della provincia.

L'edificio deve mantenere i caratteri formali dell'area urbanistica.

L'intera area libera rimanente deve essere attrezzata a parco, a giardino con percorsi pedonali e di riposo asservita ad uso pubblico con l'obbligo di manutenzione e mantenimento da parte della proprietà.

L'arretramento dalla S.P. 177 è fissato in mt. 10 (edificio nel centro abitato).

Per le particelle catastali aventi destinazione d'uso CSI-AI e ricadenti nelle aree di pianificazione dello stabilimento Pravisani, si rimanda alle specifiche indicazioni riportate all'Art.22/1.

#### **Art. 66 CRC: CENTRO RACCOLTA CANI.**

Nell'area CRC – Centro Raccolta Cani – è prevista la realizzazione di un canile convenzionato secondo le previsioni della L.R. n. 34 del 26/07/1973 da realizzarsi esclusivamente con associazione di volontariato operante nella tutela degli animali d'affezione, non a scopo di lucro (ONLUS) e con modalità gestionali da definirsi nella convenzione da stipularsi con l'Amministrazione comunale.

Pertanto in tale area è prevista la realizzazione a seguito di piano convenzionato di una struttura avente le seguenti caratteristiche:

1 SUPERFICIE COPERTA MASSIMA DEL LOTTO	1/4
(come per le strutture in area agricola)	
2 ALLOGGIO CUSTODE	massimo 75 mq. utili
3 AREA A PARCHEGGI MINIMA	700 mq
4 NUMERO MASSIMO DEI CAPI	CANILE: 100

Le caratteristiche tecniche della struttura dovranno essere conformi alle previsioni del Regolamento di Attuazione della Legge regionale promulgata con D.P.G.R. n. 4359 dell'11/11/1993.

Le caratteristiche estetiche dovranno essere adeguate alle caratteristiche ambientali della località e riferite al Titolo VIII delle N.T.A. – Norme per le aree RT – con l'esclusione delle caratteristiche non compatibili per ragioni tecniche.

L'impianto dovrà essere circondato da siepe sempreverde di altezza massima mt. 3 e altezza minima mt. 2.50.

Nella porzione territoriale in ampliamento, di cui alla variante D.C.C. n. 26 del 17.07.2012, destinata a centro di educazione cinofila, potrà essere realizzato un fabbricato, con le stesse caratteristiche espresse ai punti precedenti, al servizio di tale attività di superficie utile massima 75 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 66/bis CENTRO DI ACCOGLIENZA TEMPORANEA GATTI (CAG)**

Nell'area CAG – Centro di accoglienza temporanea gatti è prevista la realizzazione di strutture atte ad ospitare gli animali accolti.

Con tale intervento si prevedono quindi manufatti con le seguenti caratteristiche:

- Bassi fabbricati aventi superficie coperta massima ammessa di 80 mq, un piano fuori terra con altezza media interna non superiore a mt. 2,70 ed altezza al colmo non superiore a mt. 3,50 misurata dal piano di calpestio interno.
- Tettoie aventi superficie coperta massima ammessa di 40 mq, un piano fuori terra con altezza media interna non superiore a mt. 2,70 ed altezza al colmo non superiore a mt. 3,50 misurata dal piano di calpestio interno.
- Distanza minima dagli assi stradali mt 10
- Distanza minima dai confini limitrofi mt 5

E' sempre ammessa la realizzazione di piazzole per l'installazione di bassi fabbricati e tettoie.

Si ipotizza una capienza massima ammissibile di 40 animali.

La recinzione a definizione dello spazio CAG non potrà avere altezza superiore a mt. 2,00 e dovrà prevedere l'accostamento di siepi sempreverdi e di alberature idonee a mascherare l'insediamento.

Si ammette la possibilità di recuperare locali esistenti ora adibiti ad abitazione, previa trasformazione in spazi per infermeria e degenza, soddisfacendo i parametri minimi previsti per legge scanditi dal D.M. 05/07/1975 per l'abitazione.

#### **Art. 67 CCD: AREA COMMERCIALE DIREZIONALE**

L'area ammette l'insediamento di addensamenti commerciali secondo la D.C.R. del 29/10/1999 n. 536-13414 e più in specifico:

- 1 Piccole strutture – esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq
- 2 Medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra 151 e 1500 mq.

Per gli esercizi commerciali rientranti nella categoria della media e grande distribuzione in relazione all'effettiva entità della superficie di vendita è dimensionato il parcheggio secondo i disposti dell'art. 19 delle presenti norme (Standard per la localizzazione di attività commerciali).

Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e non direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma 3, corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli art. 8 e 9 del decreto legislativo n. 114/1998, fatta salva la deroga di cui all'art. 7, comma 2.

La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi, non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.

Non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

Devono essere obbligatoriamente presenti nell'ambito del centro commerciale–direzionale le seguenti attività:

- Alimentari / supermercato



- Ristorazione / bar.

Sono ammessi punti vendita commerciali ed identificati dalla SUV – superficie utile di vendita –negozi fino a 400 mq, per una superficie complessiva di vendita di 1500 mq.

Nello stesso ambito costruito possono essere previsti quali spazi accessori:

- n. 2 alloggi per custodi da 100mq di SU
- n. 4 uffici di mq 100 di SU
- mq 700 di magazzini e box auto

per un complessivo di mq 1500 di SU da destinare ad attività accessorie al corpo di fabbrica in oggetto.

L'intervento deve essere attuato per mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato, il rapporto di copertura, rispetto alla Superficie Territoriale, deve essere pari a 1/3 e la distanza con gli edifici esistenti deve essere di mt. 12.

L'edificio ammesso deve avere una altezza massima di mt. 7.50 (due piano fuori terra); è richiesta la sistemazione dell'area circostante con la dovuta viabilità di penetrazione, i parcheggi e l'area a verde e a parco da vincolare ad uso pubblico ma in proprietà. Gli spazi esterni al manufatto risulteranno sistemati per garantire una adeguata viabilità e spazi a verde. Tali aree saranno assoggettate ad uso pubblico ma in proprietà e la loro conformazione e localizzazione sarà valutata e tradotta con la pubblica amministrazione in fase di strumento urbanistico. Devono essere garantiti accessi viari come da specifiche della Provincia, nonché prevedere eventuale zona sottopasso per il collegamento pedonale del centro CCD con la piazza antistante di Brione. Opere queste a carico del soggetto attuatore gravate di uso pubblico.

Dovrà inoltre essere realizzato un parco giochi secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale ed equivalente rispetto a quello ubicato presso l'area spettacoli di Via Mulino.

Per garantire i principi dello sviluppo sostenibile ed un razionale utilizzo della risorsa idrica, si dovranno prevedere misure volte a ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, con l'impiego di pavimentazioni permeabili, nonché il contenimento dei consumi idrici.

## **Art. 68 D.S.: AREE A DESTINAZIONE SPECIALE**

Ambiti di intervento ove in applicazione di prescrizioni particolari sono ammessi interventi di recupero, ampliamento o conservazione di manufatti edilizi esistenti, e più in dettaglio:

**D.S1** – area commerciale-artigianale ove è previsto per mezzo di un intervento di

ampliamento del manufatto edilizio esistente, l'adeguamento igienico funzionale dell'attività ora insediata, alle normative sanitarie per la salvaguardia dell'attività stessa. L'intervento prevede la possibilità di formare un corpo di fabbrica in ampliamento avente sup. coperta massima di 150 mq. nonché un'altezza all'intradosso del solaio di mt. 4.50 (1 pft). E' da prevedere un arretramento rispetto il filo strada di mt. 5.00. La tipologia costruttiva del manufatto in argomento dovrà rispecchiare le caratteristiche edilizie del fabbricato principale.

**D.S2** – edificio in cui è consentito l'insediamento di attività artigianali al servizio della residenza utilizzando gli spazi originariamente destinati agli uffici.

**D.S3** – è ammesso in tale ambito il recupero di un manufatto edilizio esistente ex rurale. Il riutilizzo di detto corpo di fabbrica nella stato d'essere ammette la formazione di attività artigianali fatte salve le opere necessarie per la messa in sicurezza a fronte di disposizioni del Piano Assetto Idrogeologico (PAI). L'intervento è subordinato alla redazione di concessione Convenzionata.

**D.S4** – ambito in cui è ammesso il recupero di un fabbricato ex rurale ai fini abitativi.

Il recupero di detto manufatto è ammesso con la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato. Il fabbricato può essere recuperato nel mantenimento della sagoma esistente, del corrispondente volume e delle altezze totali; l'operazione di trasformazione deve prevedere l'utilizzo dello stesso a fini abitativi con la possibilità di formazione di nuove unità abitative, nonché la conservazione in fase progettuale di tutte le caratteristiche tipologiche scandite per i fabbricati insediati in area AE. Prescrizioni di intervento sono riassunte nella relativa tabella parametrica.

**D.S5** – Area di riqualificazione ambito di antico nucleo. Sono ammesse operazioni di demolizione e rilocalizzazione dei volumi esistenti costituiti da edifici e tettoie nell'ambito della proprietà residua alla dismissione. L'area oggetto di dismissione è da prevedere libera da edifici e materiali di risulta. Per il nuovo fabbricato sono valide le disposizioni sugli aspetti tipologici dei fabbricati in aree RT. La demolizione e riedificazione del nuovo manufatto edilizio è ammessa attraverso la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato.

**D.S6** - Centro cani, area assimilata alla zona territoriale omogenea F dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444: parte di territorio destinata esclusivamente ad insediamento per l'addestramento e pensione per cani.

## **Art. 69 IS: AREA PER IMPIANTI SPORTIVI**

Ambito ove sono previsti spazi ed attrezzature per lo sport.

Sono ammessi manufatti edilizi a servizio degli impianti sportivi con superficie lorda di pavimento ammessa pari ad  $\frac{1}{4}$  della superficie fondiaria.

L'intervento è subordinato a concessione convenzionata e la proposta di inserimento di specifica attività sportiva deve essere autorizzata dall'Amministrazione Pubblica quale attività di interesse collettivo. I manufatti avranno altezze idonee per le attività sportive previste ma non potranno mai superare i 10,00 mt, misurati come specificato nell'art. 35 della stessa.

È ammessa la formazione di un alloggio per il custode di superficie utile non superiore a 75 mq solo in presenza di impianti sportivi di entità e funzione così riassumibile:

- Calcio regolamentare: 1 campo
- Calciotto, calcio a 7: 2 campi
- Altri sport di squadra: 3 campi
- Tennis: 3 campi
- Bowling: 6 piste
- Bocce: 10 giochi
- Piscina non inferiore a m 25x12 di vasca: 1 piscina

## ALLEGATI

# FIGURE ESEMPLIFICATIVE DELLE NORME INERENTI LE ZONE RT

Contenuto:

fig.1 – ESEMPI DI SOPRAELEVAZIONE

APERTURE AMMESSE IN FASE DI SOPRAELEVAZIONE

fig.2a, fig.2b – STRUTTURA PORTANTE TETTI IN LEGNO

ORDITURA ALLA PIEMONTESE

fig.3 – MURATURE INTONACATE

MURATURE IN PIETRA A VISTA

fig.4 – INFERRIATE ESTERNE METALLICHE

fig.5a, fig.5b – RINGHIERE E BALCONI IN LEGNO

fig.5c – BALCONI CON SOLETTA IN PIETRA O C.A. E RINGHIERA IN  
METALLO

fig.5d – BALCONI CON SOLETTA IN PIETRA O C.A. E RINGHIERA IN  
LEGNO

fig.6 – ZOCCOLATURA ESTERNA

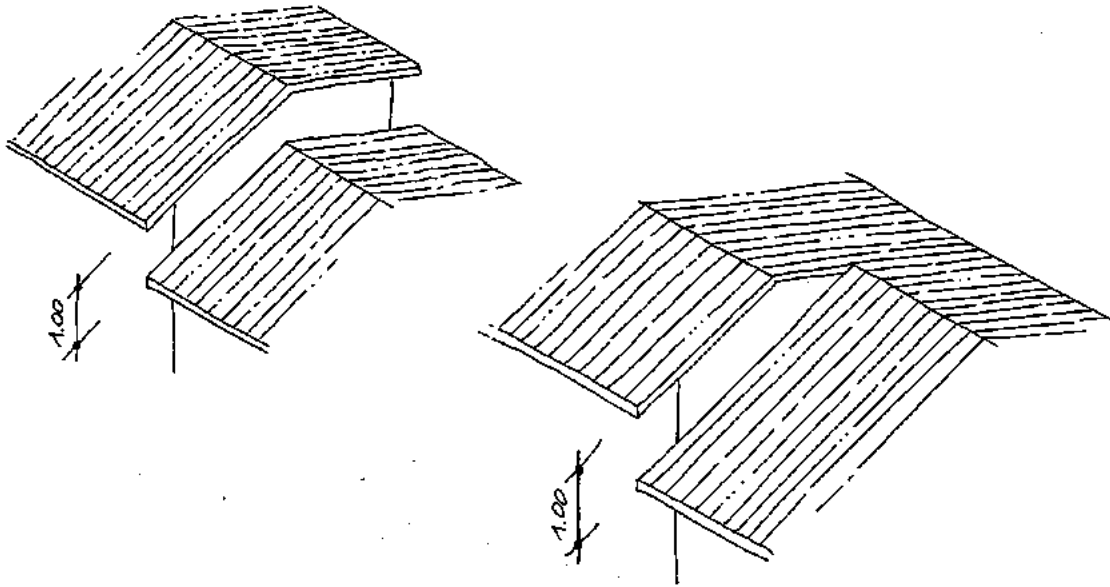
fig.7a, fig.7b – SCALE ESTERNE

fig.8 – RECINZIONI ESTERNE

## ESEMPI DI SOPRAELEVAZIONE

IL DISLIVELLO MASSIMO TRA I COLMI  
E LE LINEE DI GRONDA NON DEVE  
ESSERE MAGGIORE DI 1,00 ME.

NON DEVE ESSERE MODIFICATA LA  
PRESISTENTE PENDENZA DELLE FALDE



## APEPTURE AMMESSE IN FASE DI SOPRAELEVAZIONE

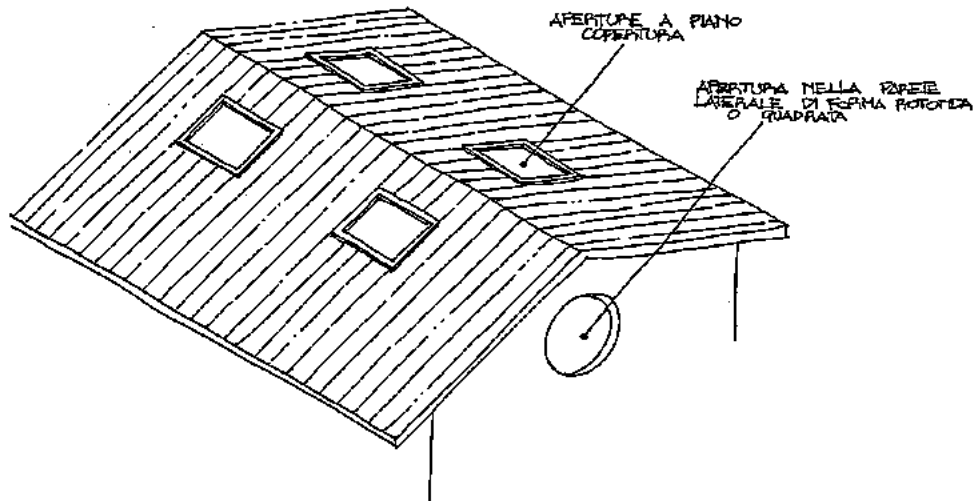


FIG. 1

STRUTTURA PORTANTE TETTI IN LEGNO  
ORDITURA ALLA PIEMONTESE

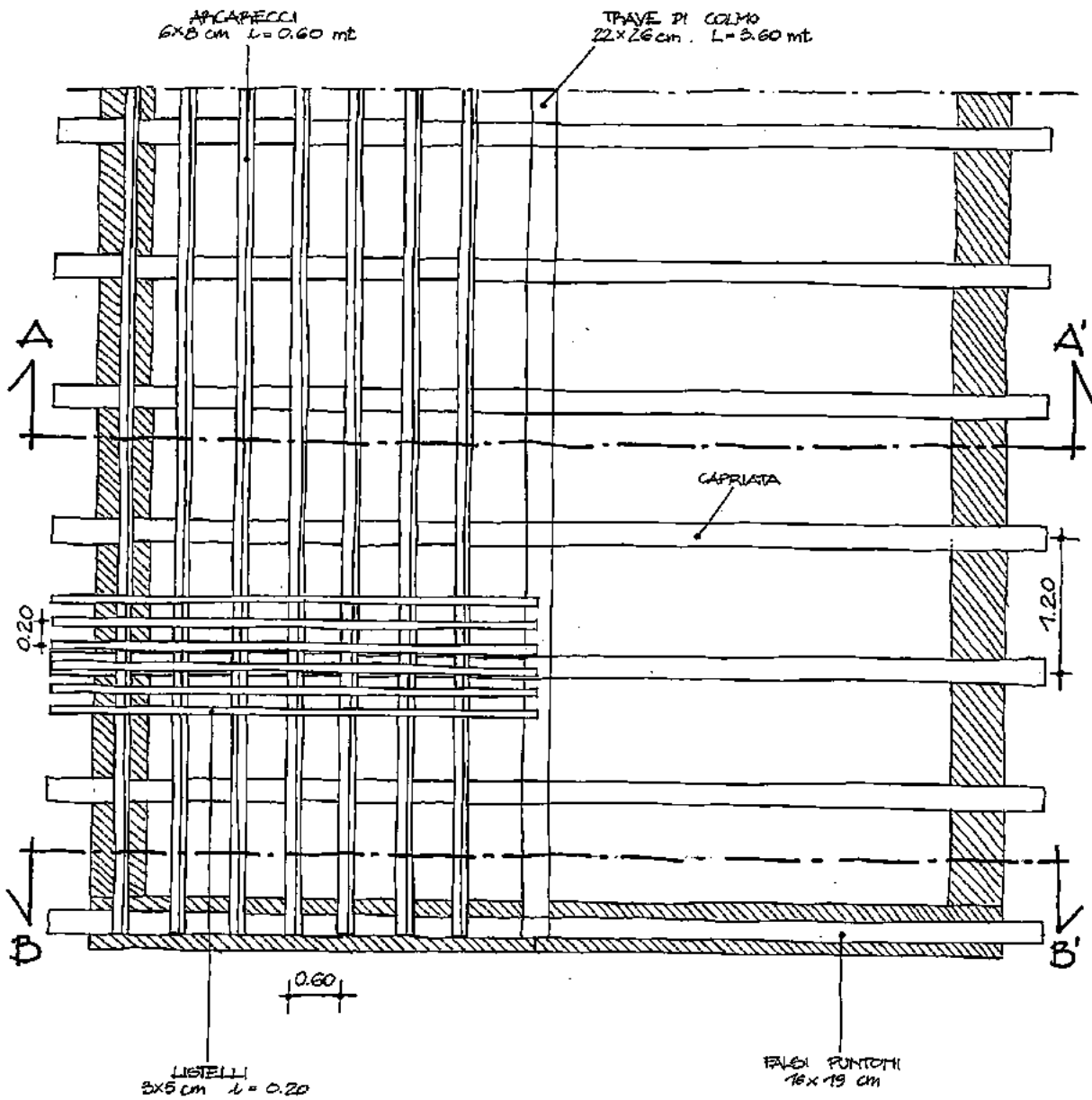
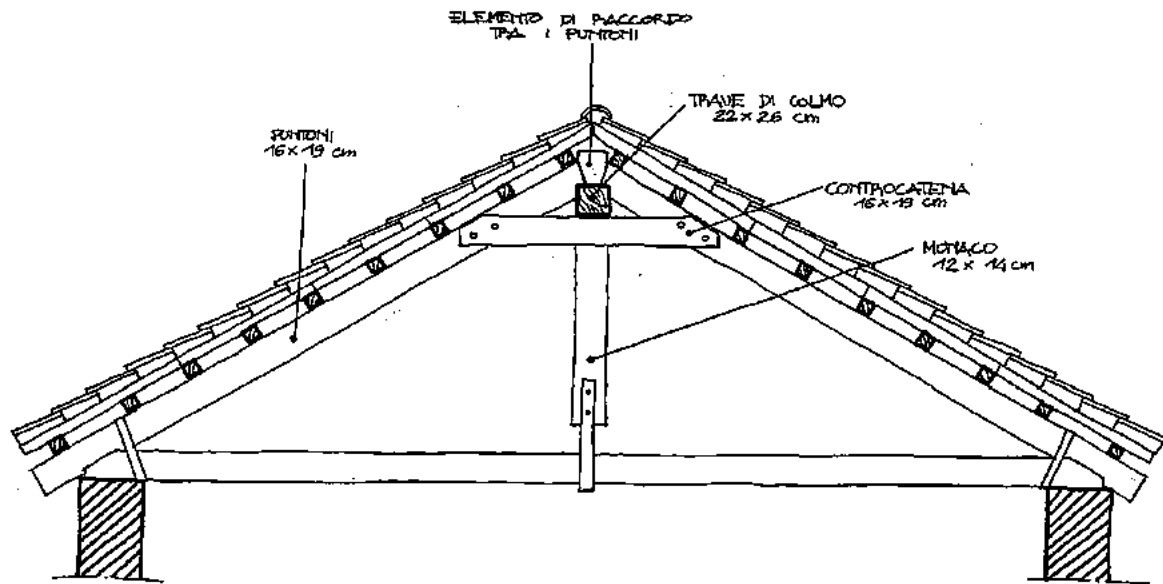
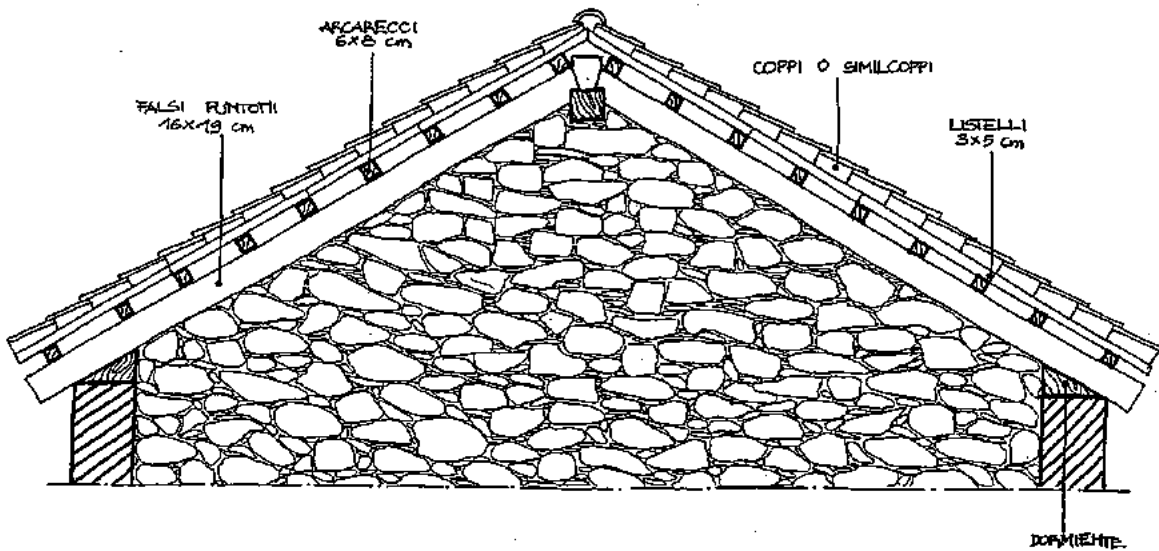


FIG. 2a



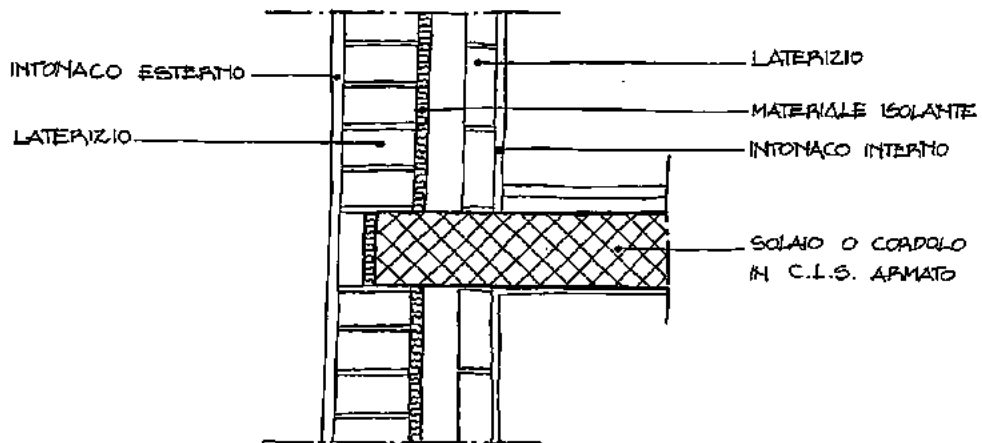
SEZIONE A-A'



SEZIONE B-B'

FIG. 26

## MURATURE INTONACATE



## MURATURE IN PIETRA A VISTA

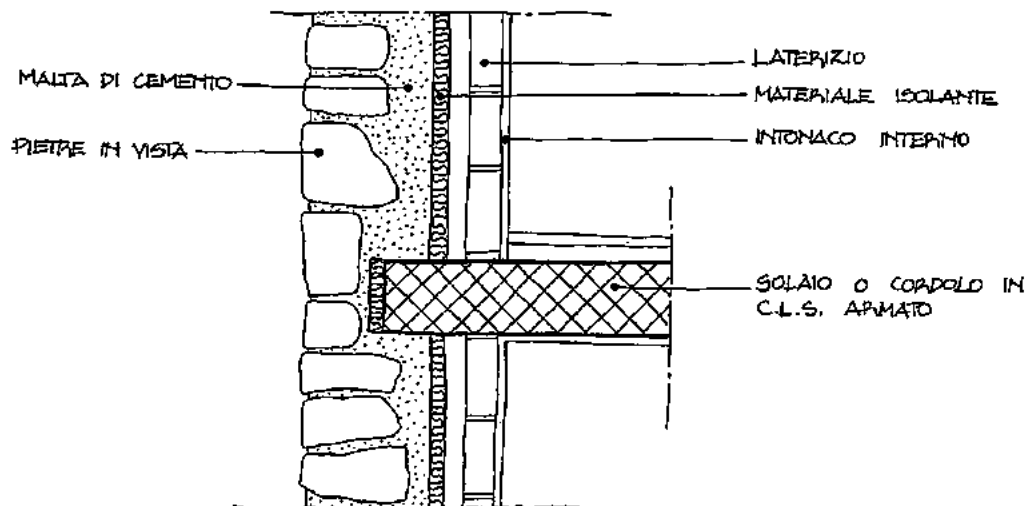
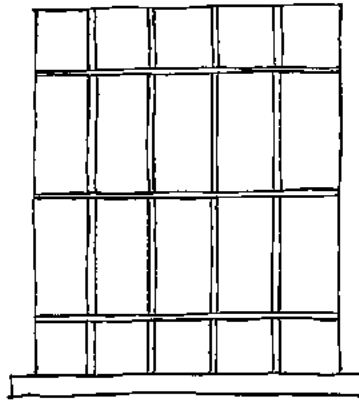


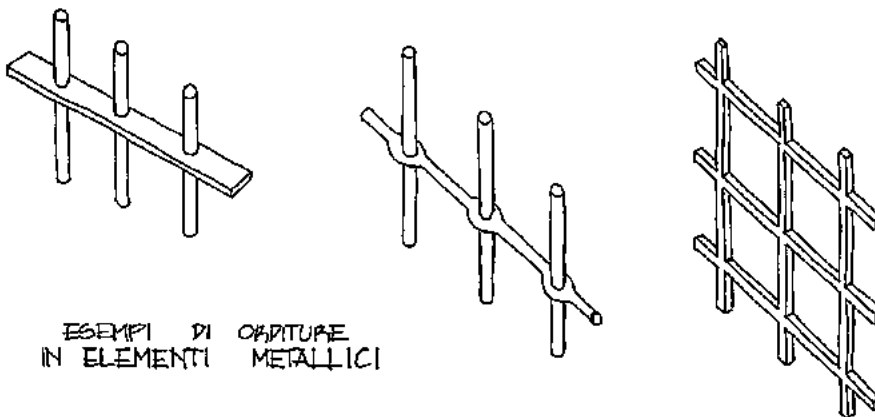
FIG. 3



# INFERRIATE ESTERNE METALLICHE



FRONTE - SCALA 1:20



ESEMPI DI ORBITURE  
IN ELEMENTI METALLICI



INFERRIATE METALLICHE  
A DISEGNO SEMPLICE

SEZIONE - SCALA 1:20

FIG. 4

# RINGHIERE E BALCONI IN LEGNO

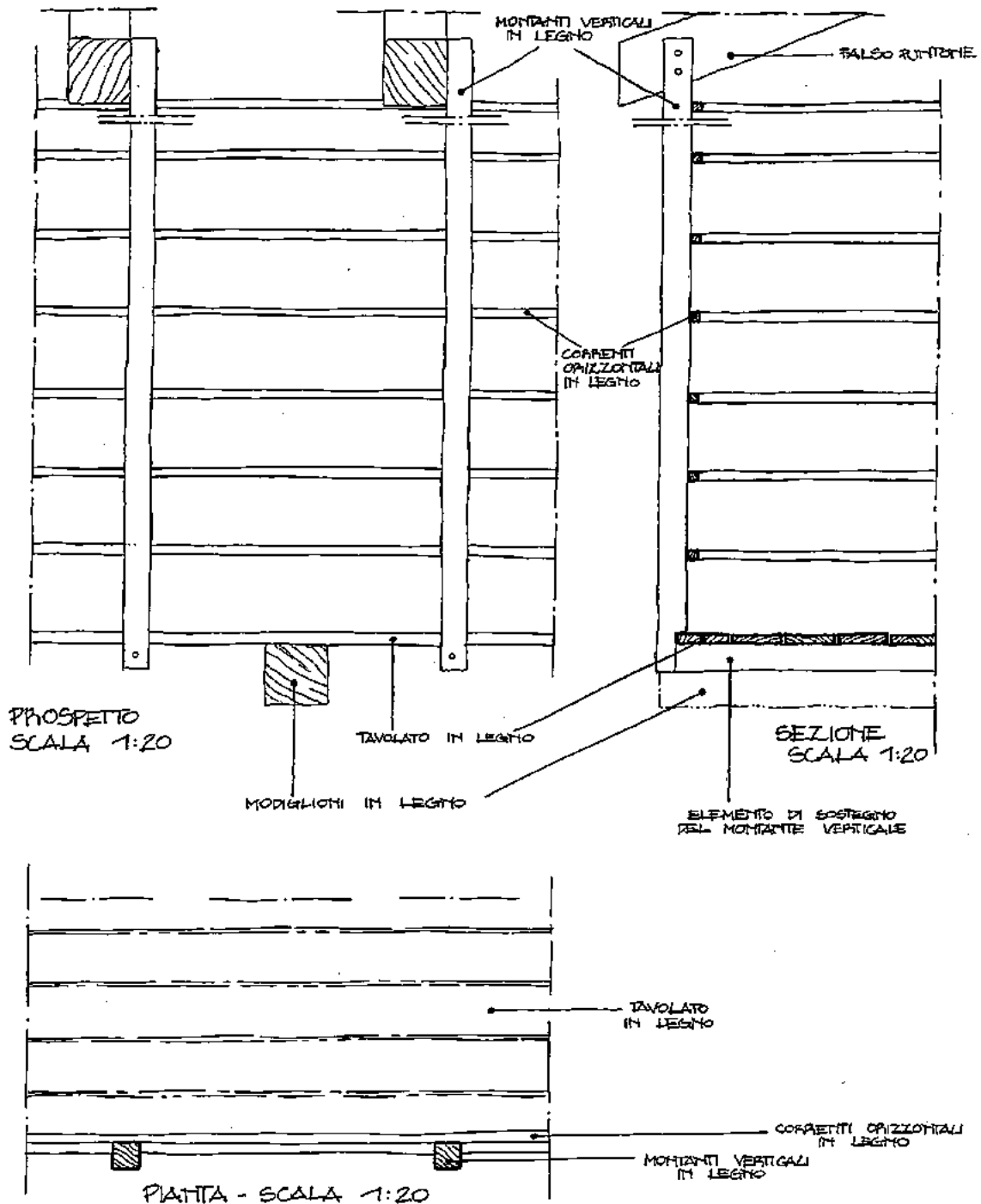


FIG. 5a

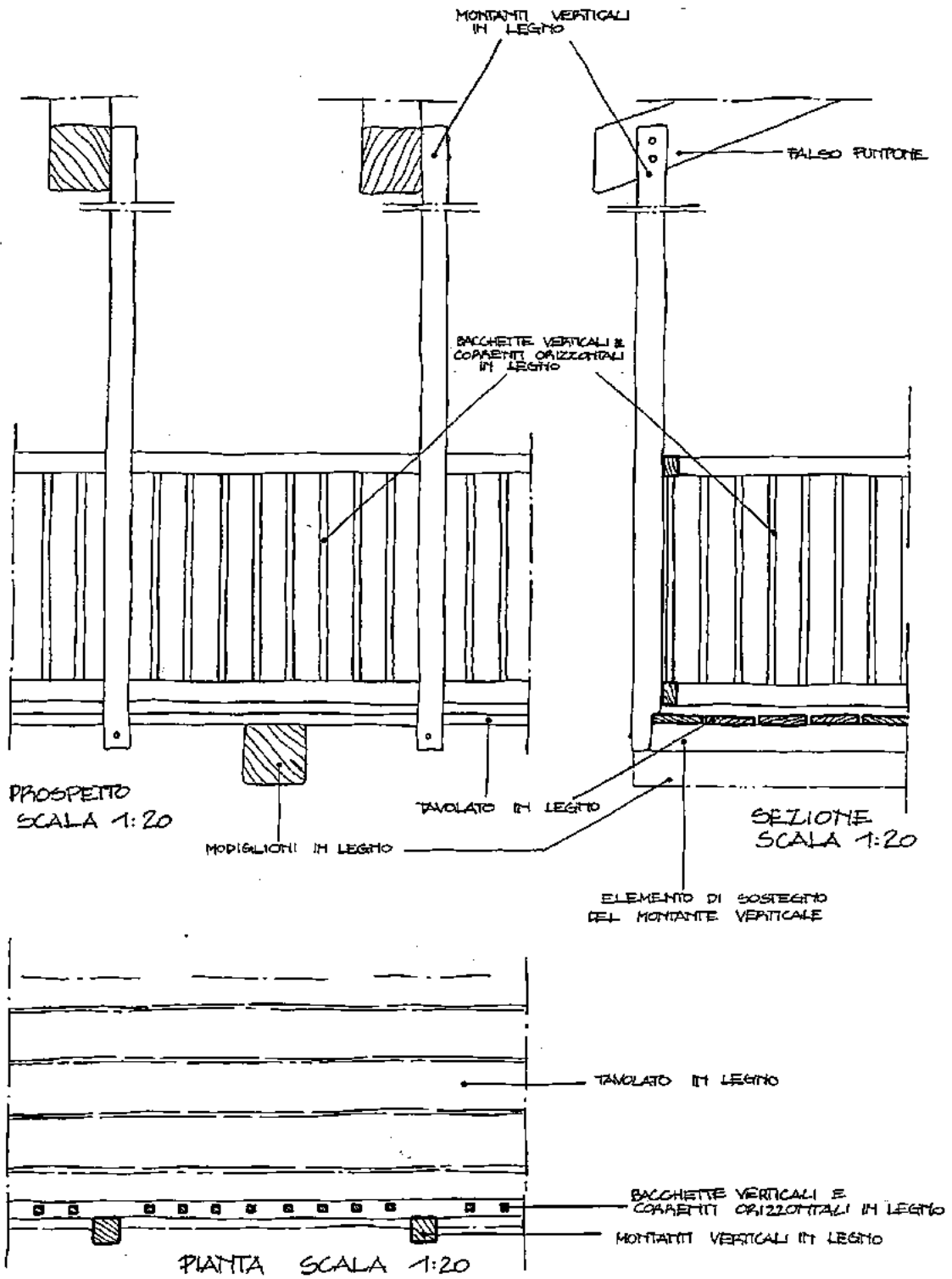


FIG. 56

# BALCONI CON SOLETTA IN PIETRA O C.A. E RINGHIERA IN METALLO

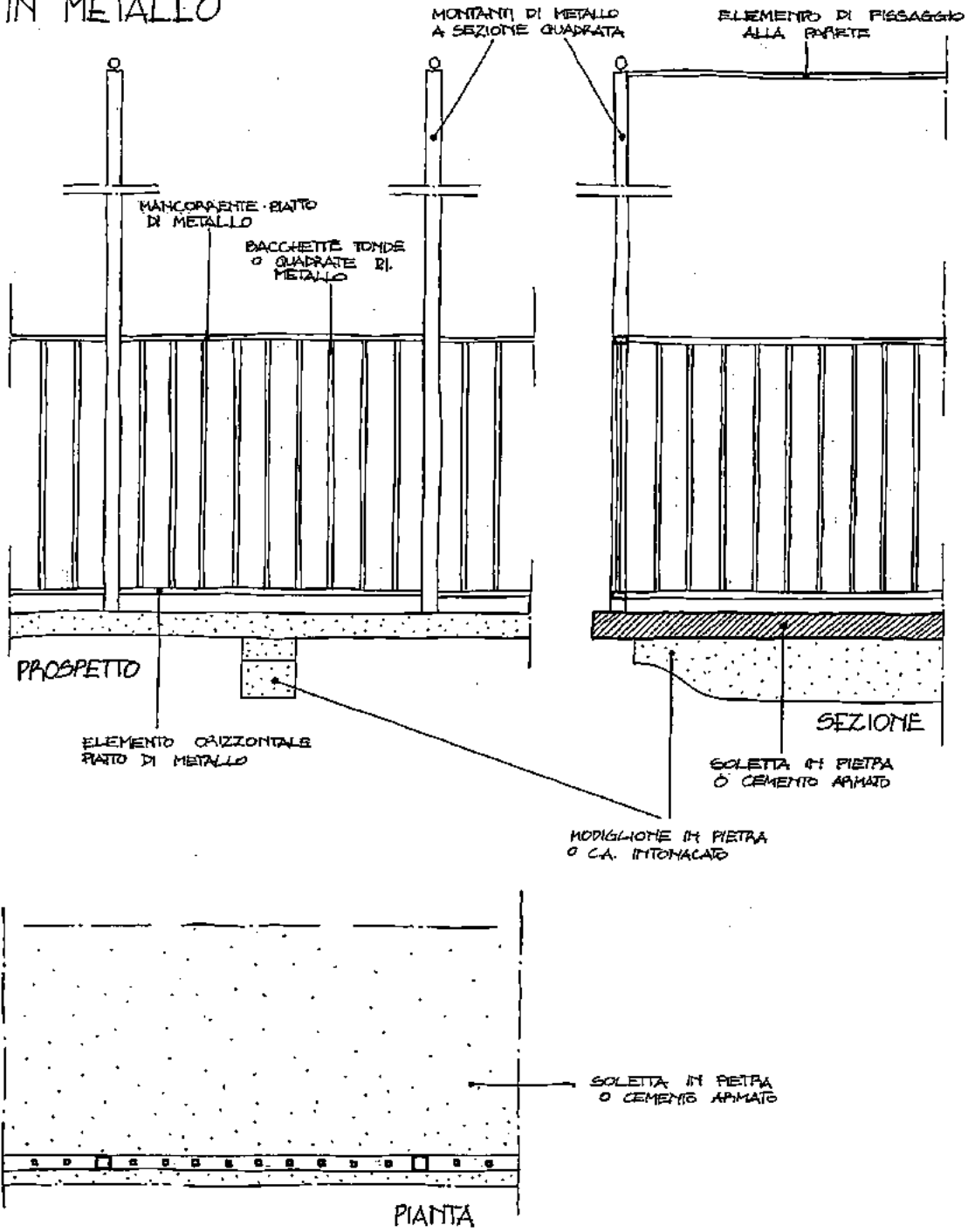


FIG. 5c

# BALCONI CON SOLETTA IN PIETRA O C.A. E RINGHIERA IN LEGNO

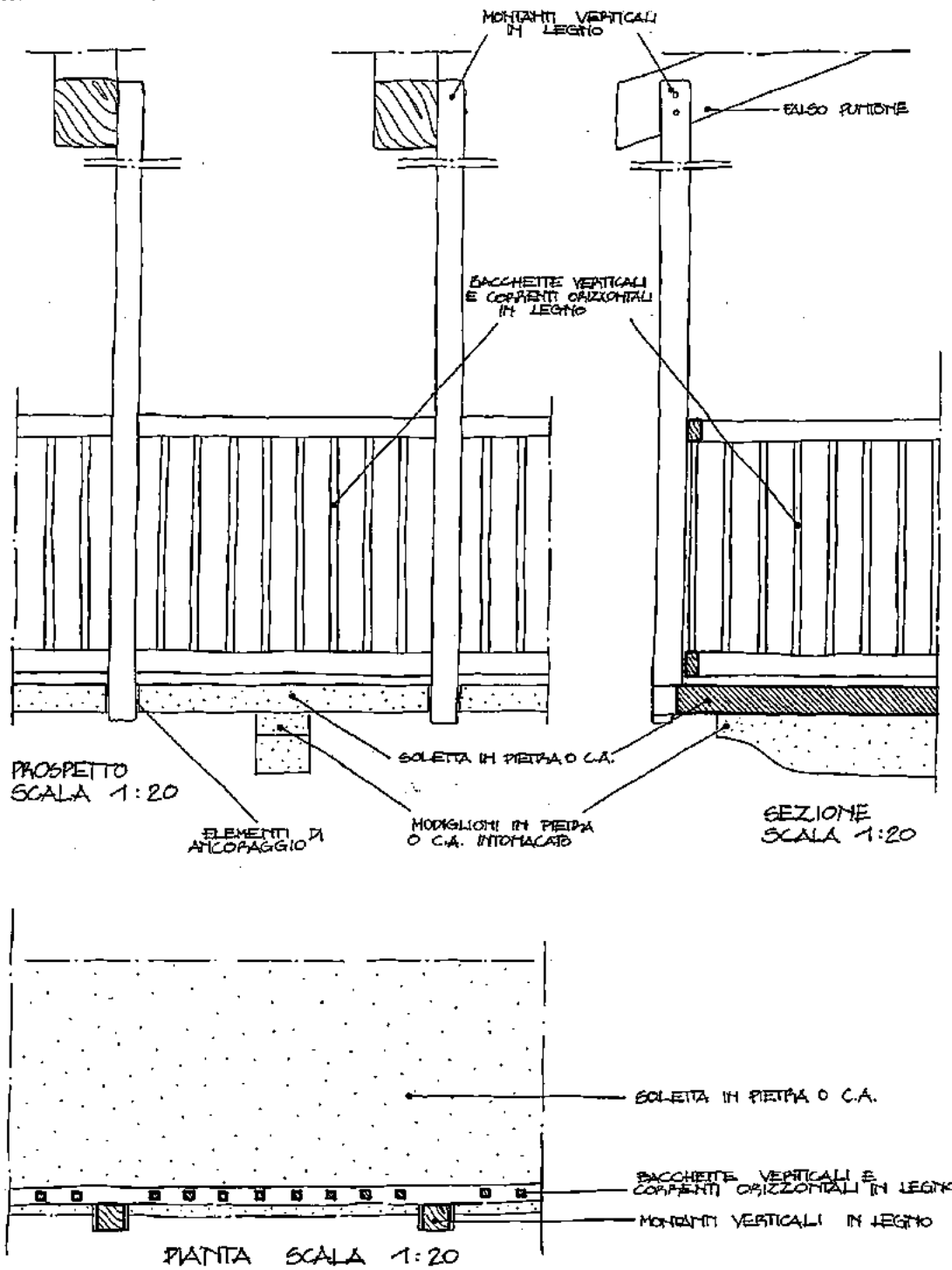


FIG. 5 d

# ZOCCOLATURA ESTERNA

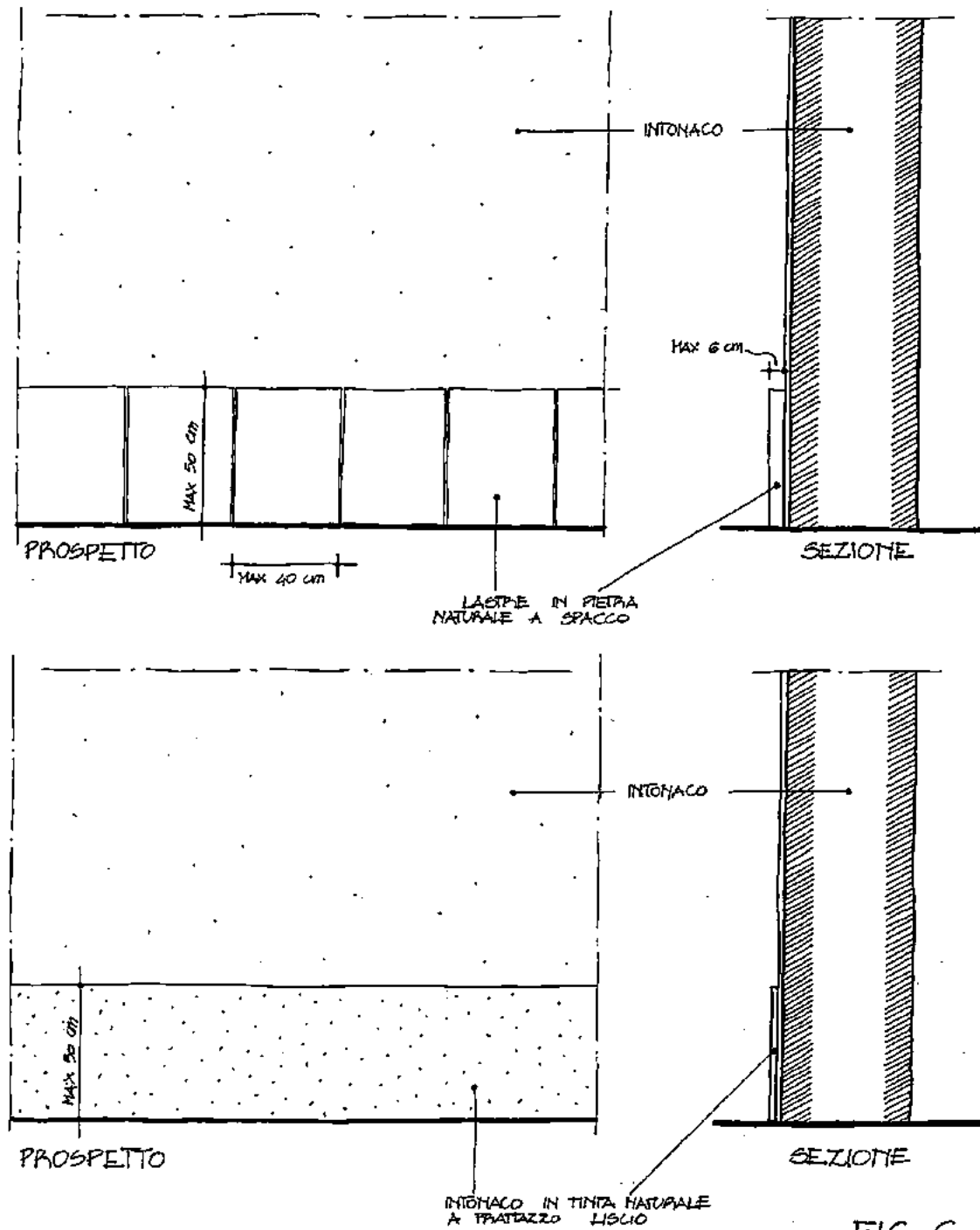


FIG. 6

# SCALE ESTERNE

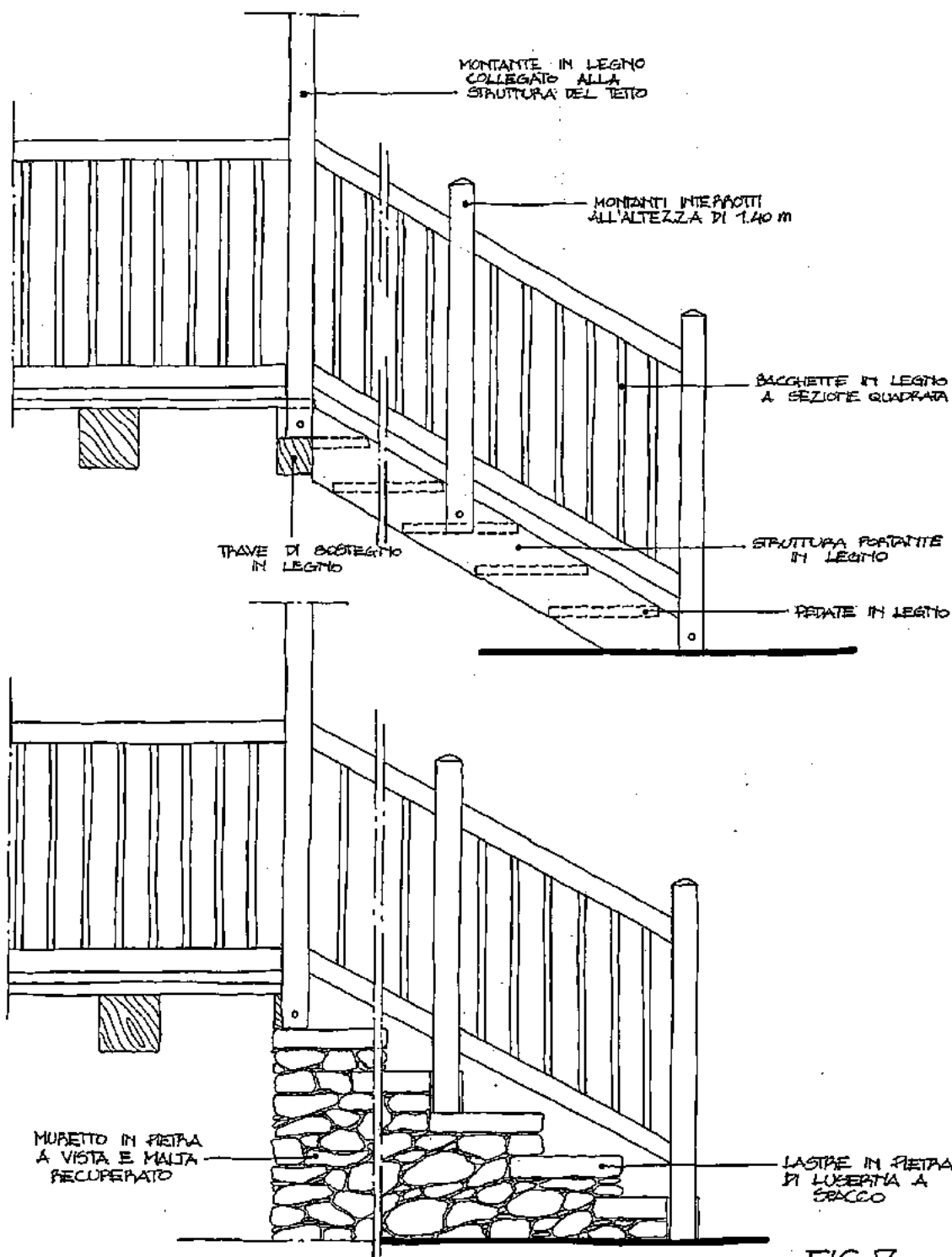


FIG. 7a

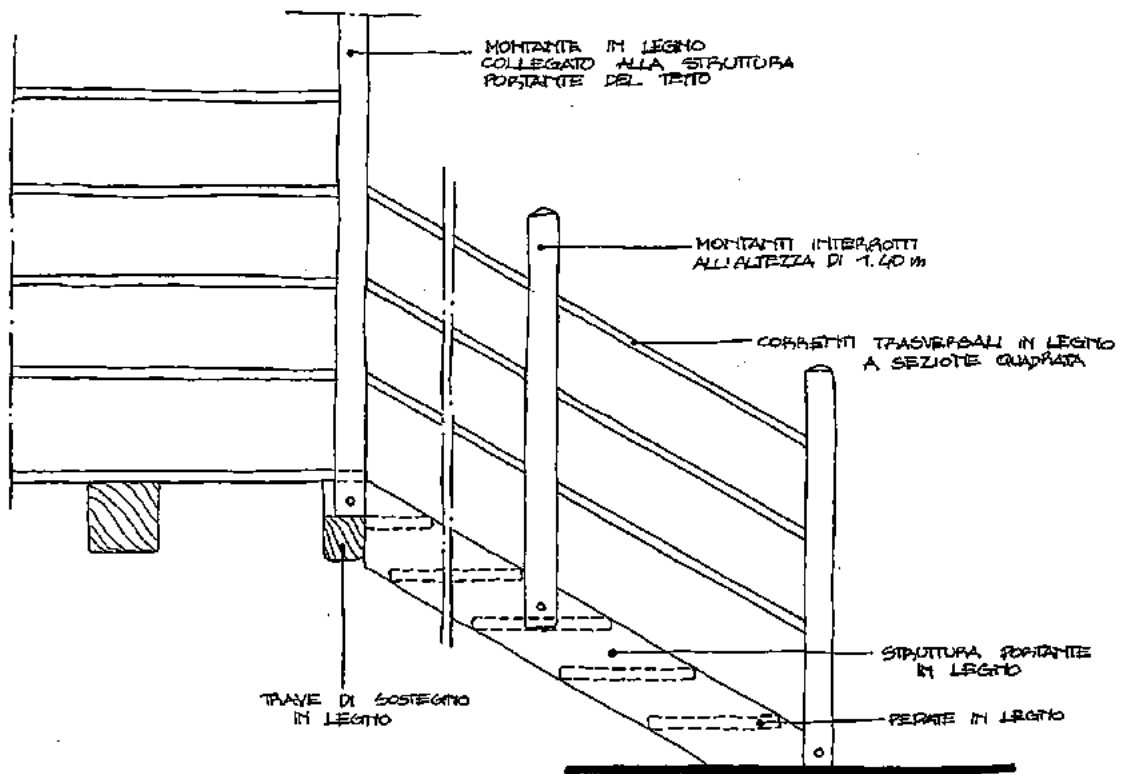


FIG. 7b



# RECINZIONI ESTERNE

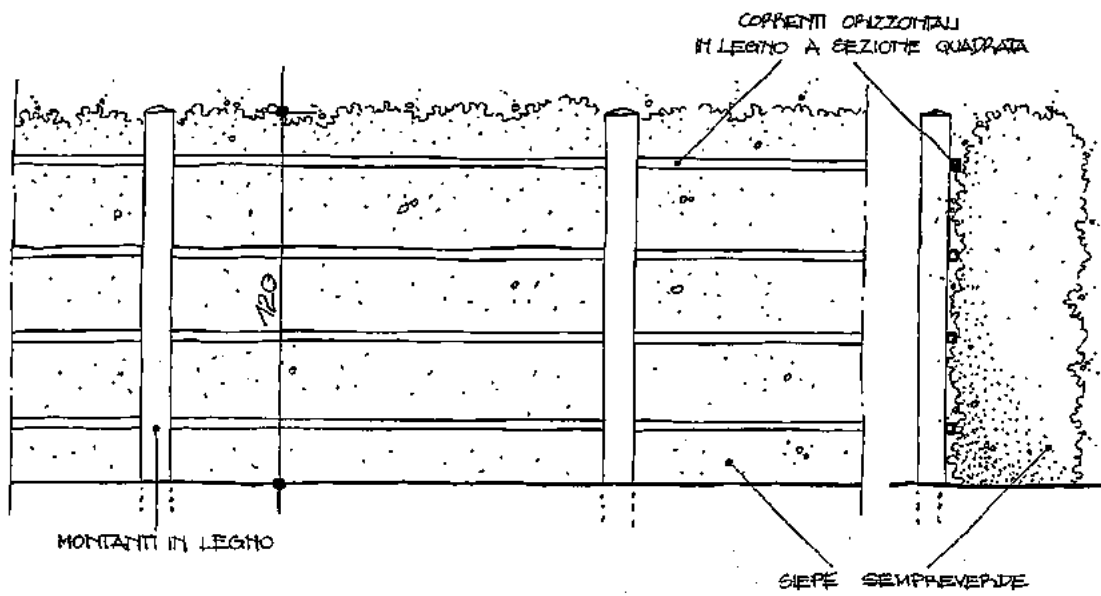
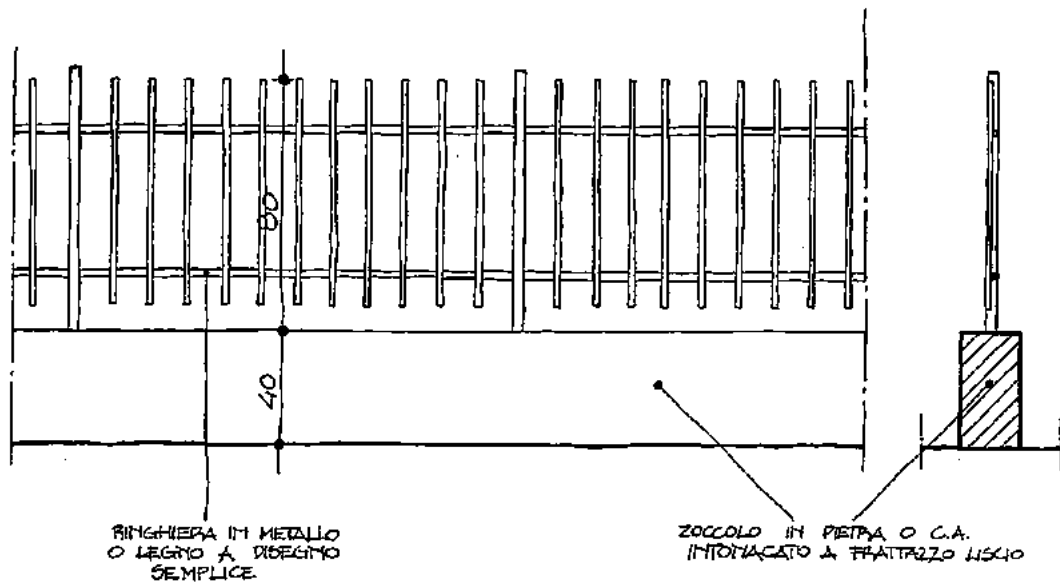


FIG. 8.

## INDICE

TITOLO I - DEFINIZIONE DEI CONTENUTI; DISPOSIZIONI GENERALI	2
Art. 1 Prescrizioni del P.R.G.C.	2
Art. 2 Contenuto del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.)	2
Art. 3 Documenti del P.R.G.C.	3
TITOLO II - MODALITA' DI INTERVENTO	6
Art. 4 Disciplina di tutela e di utilizzazione del suolo	6
Art. 5 Attuazione del P.R.G.C.	6
Art. 6 Piani Particolareggiati di esecuzione	7
Art. 7 Piano di recupero	8
Art. 8 Piani Esecutivi convenzionati	9
Art. 9 Contenuto delle convenzioni relative ai piani esecutivi	11
Art. 10 Permesso di costruire	11
Art. 11 Agibilità delle costruzioni	12
Art. 12 Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia	12
Art. 13 Definizione degli interventi	12
TITOLO III - CRITERI RELATIVI ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO	15
Art. 14 Condizioni d'insediabilità	15
Art. 15 Definizione delle aree di trasformazione urbanistica	16
TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO	20
TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO	20
Art. 16 Destinazioni d'uso ammesse nelle parti del territorio destinate alla residenza	20
Art. 17 Destinazioni d'uso ammesse nelle aree industriali ed artigianali	21
Art. 18 Destinazioni d'uso ammesse nelle aree agricole ed agricolo-forestali	23
Art.19 Attività del settore commerciale. Strutture distributive di commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R. 28/99	29
Art. 20 Edifici in contrasto con le destinazioni di Piano	37
TITOLO V – NORME PER LE AREE SPECIALI	40
Art. 21 Aree destinate alla circolazione	40
Art. 22 Fasce e zone di rispetto	42
Art. 22/1 - Aree di pianificazione della ditta Pravisani S.p.a.	43
Art. 23 Arretramento dai fili stradali	47
Art. 24 Compatibilità e vincoli derivanti dalla situazione idrogeologica	49

Art. 25	Sistemazione delle fasce di rispetto	52
Art. 26	Decoro igiene e sicurezza dell'ambiente urbano	52
Art. 27	Tutela del verde	52
Art. 28	Installazioni al servizio della circolazione	53
TITOLO VI - CRITERI OPERATIVI E PRESCRIZIONI		54
Art. 29	Superficie fondiaria (Sf)	54
Art. 30	Superficie territoriale (St)	54
Art. 31	Rapporto di copertura (Rc)	54
Art. 32	Indice di densità edilizia fondiaria (If)	54
Art. 33	Indice di densità edilizia territoriale (It)	54
Art. 34	Altezza dei fronti della costruzione (Hf)	55
Art. 35	Altezza della costruzione (H)	56
Art. 36	Numero dei piani della costruzione (Np)	56
Art. 37	Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)	56
Art. 38	Superficie coperta della costruzione (Sc)	57
Art. 39	Volume della costruzione (V)	58
Art. 40	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	59
Art. 41	Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	59
Art. 42	Superficie utile netta della costruzione (Sun)	59
Art. 43	Superficie utile lorda della costruzione (Sul)	59
Art. 44	Superficie utile di vendita (Suv)	60
Art. 45	Confrontanza fra fabbricati	60
Art. 46	Recinzioni e muri di sostegno	60
Art. 47	Indici urbanistici nei servizi pubblici o di interesse pubblico	62
Art. 48/49	Bassi fabbricati e tettoie	63
Art. 50	Aree a parcheggi	64
Art. 51	Modesti ampliamenti delle abitazioni - Sottotetti abitabili e non abitabili	65
Art. 52	Locali interrati e seminterrati	67
Art. 53	Regolamento Cromatico	68
Art. 54	R.T.: AREE DI RISTRUTTURAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE	70
Art. 55	CON: AREE DI CONSERVAZIONE EDILIZIA	78
Art. 56	C: AREE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO	80
Art. 57	A.E; AREE AD USO AGRICOLO	81

Art. 58	A.F : AREE AD USO AGRICOLO-FORESTALE	82
Art. 59	AI: AREE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI CONSOLIDATE	83
Art. 60	AIN1. AIN2. AIN3. AIN4: AREE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO	83
Art. 62	A.P.A.: AREA PRODUTTIVA ARTIGIANALE - MULINO	85
Art. 63	AS1 : AREA DI ASSISTENZA SOCIO – SANITARIA	92
Art. 64	AS2 : AREA DI ASSISTENZA SOCIO – SANITARIA	92
Art. 65	CSI e CSI-AI: CENTRI SERVIZI INTEGRATI	93
Art. 66	CRC: CENTRO RACCOLTA CANI	94
Art. 66/bis	CENTRO DI ACCOGLIENZA TEMPORANEA GATTI (CAG)	95
Art. 67	CCD: AREA COMMERCIALE DIREZIONALE	96
Art. 68	D.S.: AREE A DESTINAZIONE SPECIALE	97
Art. 69	IS: AREA PER IMPIANTI SPORTIVI	99
	ALLEGATI	100