



# COMUNE DI VILLASTELLONE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Via Cossolo, 32  
Tel. 011.96.141.59  
Fax 011.96.14.150

SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

## **MODIFICAZIONI DEL P.R.G.C. AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 12, LEGGE REGIONALE 56/77 E S.M.I. ALLA VARIANTE GENERALE DI REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

approvata con DGR 50-1033 del 9 febbraio 2015

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
E RESPONSABILE DEL SETTORE  
URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA  
**arch. Maria Virdò**

IL SEGRETARIO COMUNALE  
**Dott. Giovanni DI ROSARIO**

IL SINDACO  
**Francesco Principi**

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.

DEL

OGGETTO:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.  
testo coordinato**

DATA: 26 febbraio 2025

**REGIONE PIEMONTE**

**COMUNE DI VILLASTELLONE**

**VARIANTE GENERALE  
DI REVISIONE DEL  
PIANO REGOLATORE  
GENERALE**

**NORME TECNICHE  
DI  
ATTUAZIONE**

Testo coordinato con:

- modifiche ex-officio introdotte con DGR n. 50-1033 del 9/02/2015 indicate con carattere di **colore viola**
- modifiche ex art. 17, comma 12 LR 56/1977 e s.m.i. approvate con DCC n. 38 del 30/09/2020 indicate con carattere di **colore blu**
- modifiche ex art. 17, comma 12 LR 56/1977 e s.m.i. approvate con DCC n. 44 del 30/11/2020 indicate con carattere di **colore verde scuro**
- modifiche ex art. 17, comma 12 LR 56/1977 e s.m.i. approvate con DCC n. 32 del 20/07/2023 indicate con carattere di **colore rosso scuro**

## INDICE:

TITOLO 1 : .....	7
DISPOSIZIONI GENERALI .....	7
CAPO 1 : DISPOSIZIONI GENERALI .....	7
ARTICOLO 1.1.1: ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE .....	7
ARTICOLO 1.1.2: APPLICAZIONE DEL P.R.G. ....	9
ARTICOLO 1.1.3: SISTEMAZIONE URBANISTICA .....	10
ARTICOLO 1.1.4: ATTIVITÀ IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE.....	10
TITOLO 2 : .....	11
ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....	11
CAPO 1: STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI .....	11
ARTICOLO 2.1.1: PROCEDURE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....	11
ARTICOLO 2.1.2 : STRUMENTI URBANISTICI ED ESECUTIVI (S.U.E.) .....	11
ARTICOLO 2.1.3: TITOLO ABILITATIVO E NORME PER IL RILASCIO .....	15
ARTICOLO 2.1.4: STUDIO UNITARIO D'AMBITO .....	17
CAPO 2: PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI .....	18
ARTICOLO 2.2.1: PARAMETRI URBANISTICI DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO E DEFINIZIONI .....	18
ARTICOLO 2.2.2: PARAMETRI EDILIZI E DEFINIZIONI.....	20
ARTICOLO 2.2.2BIS - CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO .....	21
ARTICOLO 2.2.3: OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI .....	21
ARTICOLO 2.2.4: CAPACITA' INSEDIATIVA .....	22
ARTICOLO 2.2.5: EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E CONVENZIONATA .....	23
ARTICOLO 2.2.6: EDILIZIA E FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI .....	23
ARTICOLO 2.2.7: EDIFICAZIONI E RISPARMIO IDRICO .....	24
TITOLO 3 : .....	25
CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO .....	25
CAPO 1 : DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO .....	25
ARTICOLO 3.1.1: CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO COMUNALE .....	25
ARTICOLO 3.1.2: DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE .....	26
ARTICOLO 3.1.3: DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA (P) .....	26
ARTICOLO 3.1.4: DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE (C) .....	27
ARTICOLO 3.1.5: DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVE (TR).....	27
ARTICOLO 3.1.6: DESTINAZIONE DIREZIONALE (D) .....	27
ARTICOLO 3.1.7: DESTINAZIONE PUBBLICA .....	27
CAPO 2: IMMOBILI DESTINATI AD IMPIANTI PUBBLICI .....	28
E DI USO PUBBLICO (AC) .....	28
ARTICOLO 3.2.1: SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE E NORME GENERALI .....	28
ARTICOLO 3.2.2: AREE PER LA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO ED INFRASTRUTTURE RELATIVE.....	28
ARTICOLO 3.2.3: IMMOBILI PER SERVIZI DI INTERESSE LOCALE, PUBBLICI O PRIVATI ASSOGGETTATI AD USO PUBBLICO .....	29
ARTICOLO 3.2.4: EDIFICI PER IMPIANTI TECNOLOGICI ED ATTREZZATURE FUNZIONALI - T .....	30
ARTICOLO 3.2.5: AREE RISERVATE AL TRASPORTO FERROVIARIO .....	31
ARTICOLO 3.2.6: DESTINAZIONI SPECIFICHE DEI SERVIZI .....	31
ARTICOLO 3.2.7: AREE A SERVIZI CON SPECIFICHE PRESCRIZIONI (V3.5) .....	34
ARTICOLO 3.2.8: MONETIZZAZIONI .....	34
ARTICOLO 3.2.9 AREA A DISCARICA .....	34
CAPO 3 : AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI (R) .....	35
ARTICOLO 3.3.1: SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE E CLASSI DI INTERVENTO.....	35
ARTICOLO 3.3.2: SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE .....	35

ARTICOLO 3.3.3: IMPIANTO EDILIZIO ANTICO: NUCLEO STORICO .....	36
ARTICOLO 3.3.4: NUCLEO STORICO - COMPLESSI CON IMPIANTO EDILIZIO DA CONSERVARE E/O RECUPERARE REQ.....	37
ARTICOLO 3.3.5: NUCLEO STORICO - COMPLESSI EDILIZI DI RIORDINO E/O TRASFORMAZIONE FUNZIONALE R.C.Q .....	43
ARTICOLO 3.3.6: NUCLEO STORICO - COMPLESSI DI INTERESSE AMBIENTALE GIÀ RECUPERATI RQN°N° .....	44
ARTICOLO 3.3.7: NUCLEO STORICO - COMPLESSI DI IMPIANTO RECENTE PRIVI DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO ED AMBIENTALE RQN°LETTERA .....	45
ARTICOLO 3.3.8: TESSUTO EDILIZIO RECENTE E/O DI NUOVO IMPIANTO .....	46
ARTICOLO 3.3.9: AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA (R) .....	46
ARTICOLO 3.3.10: AREE DI COMPLETAMENTO (CE) .....	48
ARTICOLO 3.3.11: AREE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE) .....	48
ARTICOLO 3.3.12: AREE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONDIZIONATA (RC).....	50
ARTICOLO 3.3.13: AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU) .....	51
ARTICOLO 3.3.14: AREE A VERDE PRIVATO (G).....	52
ARTICOLO 3.3.15: AREE DI NUOVO IMPIANTO (NI) E AREE DI TRASFORMAZIONE (ZT) ..	52
CAPO 4 : DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA (P) .....	54
ARTICOLO 3.4.1: SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE E CLASSI DI INTERVENTO.....	54
ARTICOLO 3.4.2: SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE .....	54
ARTICOLO 3.4.3: SOTTOCLASSI DI INTERVENTO.....	57
ARTICOLO 3.4.4: ZONE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA .....	58
ARTICOLO 3.4.5: ANNULLATO; .....	58
ARTICOLO 3.4.6: ANNULLATO; .....	58
ARTICOLO 3.4.7 AREE A SERVIZI PER LE AREE PRODUTTIVE .....	59
CAPO 5 : AREE PER USO AGRICOLO .....	60
3.5.1: SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO .....	60
ARTICOLO 3.5.2: DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE AMMESSE NELLE AREE AGRICOLE .....	60
ARTICOLO 3.5.3: REQUISITI DI TITOLARITÀ AGLI INTERVENTI.....	62
ARTICOLO 3.5.4: PRESCRIZIONI A TUTELA DELL'ESERCIZIO DEL DIRITTO D'USO .....	62
ARTICOLO 3.5.5: PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	63
ARTICOLO 3.5.6: ANNULLATO; .....	70
ARTICOLO 3.5.7: ANNULLATO; .....	70
ARTICOLO 3.5.8 : ANNULLATO .....	70
ARTICOLO 3.5.9 : AREE AGRICOLE DI TUTELA E SALVAGUARDIA AS E AREE AGRICOLE CON FUNZIONE DI FILTRO AFF.....	70
ARTICOLO 3.5.10: ANNULLATO .....	71
ARTICOLO 3.5.11: ANNULLATO .....	71
ARTICOLO 3.5.12: ANNULLATO; .....	71
CAPO 6 : AREE DI SALVAGUARDIA SPECIALE .....	72
ARTICOLO 3.6.1: PARCO MORRA - W .....	72
ARTICOLO 3.6.2: AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO FORNACE ROMANA – FR – SFR .....	73
ARTICOLO 3.6.3: AREE IN AMBITO S.I.C.....	73
ARTICOLO 3.6.4: ANNULLATO; .....	75
CAPO 7: AREE PER USO AGRICOLO .....	76
COMPRESSE NELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO .....	76
ARTICOLO 3.7.1: CATEGORIE NORMATIVE .....	76
ARTICOLO 3.7.2: APPARTENENZA ALL'AMBITO DI INTEGRAZIONE OPERATIVA A1 DI RILIEVO REGIONALE .....	79
ARTICOLO 3.7.2.1: APPARTENENZA ALLE SCHEDE PROGETTUALI DEL P.T.O. ....	79
ARTICOLO 3.7.3: ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA L.R. 65/95 (AZS) .....	80
ARTICOLO 3.7.4: AREE AGRICOLE PROTETTE DI POTENZIALE INTERESSE NATURALISTICO (AN3) .....	80
ARTICOLO 3.7.5: AREE DI PREVALENTE INTERESSE AGRICOLO CONDIZIONATO (APC1) .....	81

ARTICOLO 3.7.6: AREE DI PREVALENTE INTERESSE AGRICOLO CON PARZIALI LIMITAZIONI (AP2) .....	84
ARTICOLO 3.7.7: AREE DI PREVALENTE INTERESSE AGRICOLO CONDIZIONATO CON PARZIALI LIMITAZIONI (APC2).....	86
ARTICOLO 3.7.8: AREE RESIDENZIALI AGRICOLE DI INTERESSE ARCHITETTONICO, STORICO, CULTURALE (RS).....	88
ARTICOLO 3.7.9: ANNUCLEAMENTI RURALI (RA) .....	90
ARTICOLO 3.7.10: ELEMENTI DI INTERESSE NATURALISTICO DA SALVAGUARARE E ARCHITETTURA MINORE .....	91
CAPO 8: ALTRE DESTINAZIONI .....	92
ARTICOLO 3.8.1: ANNULLATO; .....	92
ARTICOLO 3.8.2: ANNULLATO; .....	92
ARTICOLO 3.8.3: ANNULLATO; .....	92
ARTICOLO 3.8.4: AREE DI INTERVENTI DI RIORDINO E RIQUALIFICAZIONE URBANA (AREE IRR) .....	92
ARTICOLO 3.8.5: PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	93
ARTICOLO 3.8.6: INTERVENTI DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE E INSERIMENTO PAESAGGISTICO .....	94
ARTICOLO 3.8.7: COMPENSAZIONE AMBIENTALE – SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE DI PREVISTO UTILIZZO E MODALITA' DI INTERVENTO.....	96
ARTICOLO 3.8.8: GESTIONE DELLA RISORSA SUOLI NEGLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE .....	98
ARTICOLO 3.8.9: SALVAGUARDIA DELLA PERMEABILITA' DEI TERRENI NELLE AREE DI INTERVENTO EDIFICATORIO.....	99
TITOLO 4 : .....	100
CLASSI E TIPI DI INTERVENTO .....	100
CAPO 1: TIPI DI INTERVENTO.....	100
ARTICOLO 4.1.1: NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	100
ARTICOLO 4.1.2: TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	101
ARTICOLO 4.1.3: MANUTENZIONE ORDINARIA (Mo) .....	101
ARTICOLO 4.1.4: MANUTENZIONE STRAORDINARIA (Ms).....	102
ARTICOLO 4.1.5: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO .....	102
ARTICOLO 4.1.6: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (Re).....	104
ARTICOLO 4.1.7: NUOVE COSTRUZIONI A SAGOMA DEFINITA.....	106
ARTICOLO 4.1.8: EDIFICI IN DEMOLIZIONE (Df).....	107
ARTICOLO 4.1.9: MANUFATTI ACCESSORI ALLA RESIDENZA .....	107
ARTICOLO 4.1.10: RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO (RA) .....	107
ARTICOLO 4.1.11: SOSTITUZIONE EDILIZIA (Dr) .....	108
ARTICOLO 4.1.12: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	108
ARTICOLO 4.1.13: PRESCRIZIONI PER SPECIFICI EDIFICI INTERNI ED ESTERNI AL CENTRO STORICO.....	108
CAPO 2: ALTRI TIPI DI INTERVENTO .....	109
ARTICOLO 4.2.1: AMPLIAMENTO E/O SOPRAELEVAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI. ....	109
ARTICOLO 4.2.2: INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE (Nc).....	109
ARTICOLO 4.2.2BIS: MESSA IN SICUREZZA DEL TERRITORIO .....	110
ARTICOLO 4.2.3: MODIFICHE DI DESTINAZIONE .....	110
ARTICOLO 4.2.4: FASCE E ZONE DI RISPETTO .....	111
ARTICOLO 4.2.5: EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE CLASSI DI DESTINAZIONE .....	115
ARTICOLO 4.2.6: BASSI FABBRICATI AL SERVIZIO DEGLI EDIFICI ESISTENTI.....	116
CAPO 3:.....	118
ARTICOLO 4.3.1: AREE A PARCHEGGIO PRIVATO .....	118
ARTICOLO 4.3.1Bis: SITO OGGETTO DI BONIFICA, CODICE ANAGRAFE REGIONALE 2759.....	118
ARTICOLO 4.3.2: AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE, COMMERCIALE .....	119

ARTICOLO 4.3.3: OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI .....	119
ARTICOLO 4.3.4: VINCOLO AI SENSI DEL D.Lvo 42/2004 ex L. 1089/1939 .....	120
ARTICOLO 4.3.5: VINCOLO AI SENSI DEL D.Lvo 42/2004 EX L. 1497/1939 ED EDIFICI CLASSIFICABILI TRA I BENI CULTURALI DAL P.R.G.....	120
ARTICOLO 4.3.6: ALLINEAMENTO DELLE COSTRUZIONI .....	121
ARTICOLO 4.3.7: OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE.....	121
ARTICOLO 4.3.8: ATTIVITÀ DI CAVA .....	122
ARTICOLO 4.3.9 : AREE PER SPECIALI FUNZIONI.....	122
ARTICOLO 4.3.10: ARRETRAMENTI STRADALI .....	123
ARTICOLO 4.3.11: INSTALLAZIONE A CARATTERE TEMPORANEO.....	124
ARTICOLO 4.3.12: REQUISITI ED ELEMENTI DI AGIBILITA' DEGLI EDIFICI .....	125
TITOLO 5 : .....	136
NORME FINALI E TRANSITORIE .....	136
CAPO 1 : NORME TRANSITORIE .....	136
ARTICOLO 5.1.1: AZIENDE AGRICOLE ATTIVE NEL NUCLEO STORICO E CENTRO URBANO .....	136
CAPO 2 : NORME FINALI .....	136
ARTICOLO 5.2.1: DEROGHE .....	136
ARTICOLO 5.2.2: CONTRASTO DI NORME .....	137
ARTICOLO 5.2.3: VERANDE E SIMILI .....	137
TITOLO 6:.....	138
NORMATIVA SPECIFICA .....	138
ADEGUAMENTO AL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.).....	138
ARTICOLO 6.1: INDIRIZZI GENERALI .....	138
CAPO 1: PORZIONI DI TERRITORIO APPARTENENTI ALLA CLASSE II.....	138
ARTICOLO 6.1.1: PRESCRIZIONI GENERALI.....	138
ARTICOLO 6.1.2: CLASSE IIA .....	139
CAPO 2: PORZIONI DI TERRITORIO APPARTENENTI ALLA CLASSE III.....	140
ARTICOLO 6.2.1: PRESCRIZIONI GENERALI.....	140
ARTICOLO 6.2.2: CLASSE IIIA1 .....	140
ARTICOLO 6.2.3: CLASSE IIIA2 .....	141
ARTICOLO 6.2.4: CLASSE IIIB2A .....	142
ARTICOLO 6.2.5: CLASSE IIIB2B .....	143
ARTICOLO 6.2.6: CLASSE IIIB3 .....	143
CAPO 3: DETTAGLI ESPLICATIVI E PROCEDURALI .....	144
ARTICOLO 6.3.1: PRECISAZIONI SULLA DEFINIZIONE DI "INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO" .....	144
ARTICOLO 6.3.2: PROCEDURE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE E LA MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO NELLE CLASSI III B. ....	147
CAPO 4: SALVAGUARDIA DELLA RETE IDROGRAFICA E TUTELA IDROGEOLOGICA ...	148
ARTICOLO 6.4.1. ....	148
TITOLO 7:.....	151
NORMATIVA DI P.P.E. ....	151
ARTICOLO 0:PREMESSA .....	151
ARTICOLO 1: ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	151
ARTICOLO 2: NORME DI RIFERIMENTO.....	152
ARTICOLO 3: COMPARTI DI INTERVENTO – REALIZZAZ. OPERE URBANIZZAZIONE....	153
ARTICOLO 4: COMPARTI DI INTERVENTO – PRESCRIZIONI SPECIFICHE .....	153
ARTICOLO 5: PRESCRIZ. PER EDIFICI AL DI FUORI DEI COMPARTI DI INTERVENTO ...	156
ARTICOLO 6: TEMPI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	156

# **TITOLO 1 : DISPOSIZIONI GENERALI**

## **CAPO 1 : DISPOSIZIONI GENERALI**

NORMA GENERALE - La Variante Generale del P.R.G. riorganizza il corpo normativo e grafico del Piano Regolatore Comunale Generale vigente, come approvato dalla Regione Piemonte. La Variante Generale prevede una serie di approfondimenti progettuali connessi alle nuove esigenze della collettività e alle nuove previsioni viarie della Provincia di Torino, sia relativamente alla tangenziale nord dell'abitato, sia relativamente ai nuovi innesti a rotatoria su C.so Savona. Nell'ambito dello studio per la redazione della Variante sono state approfondite tematiche e previsioni progettuali, atte a costituire indirizzo generale alla Strumentazione Urbanistica Esecutiva, nel rispetto del presente corpo normativo e dei parametri indicati nelle tabelle di sintesi.

### **ARTICOLO 1.1.1: ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

1. A seguito della Variante i documenti costituenti il P.R.G. sono ora i seguenti:
  - a) Elaborato RI [V2014] - Relazione Illustrativa
  - b) Elaborato NTA [V2014] - Norme Tecniche di Attuazione
  - c) Elaborato All. - A [V2014]: Allegato A - Schede normative
  - d) Elaborato Norme per insediamenti commerciali [V2013]
  - e) Elaborato TS[V2014] - Tabelle di Sintesi
  - f) Elaborato VCA4 [V2013] - Compatibilità ambientale - Integrazioni - Relazione
  - g) Elaborato VCA5 [V2013] - Compatibilità ambientale - Integrazioni - Vincoli territoriali e ambientali: Planimetria - scala 1:10.000
  - h) Elaborato VCA6 [V2013] - Compatibilità ambientale - Integrazioni - Uso del suolo e vegetazione naturale: Planimetria - scala 1:10.000
  - i) Elaborato VCA7 [V2013] - Compatibilità ambientale - Integrazioni - Ecosistemi e Rete Ecologica: Planimetria - scala 1:10.000
  - j) Elaborato VCA8 [V2013] - Compatibilità ambientale - Integrazioni - Interventi di mitigazione e compensazione: Planimetria - scala 1:10.000
  - k) Elaborato VCA9 [V2013] - Compatibilità ambientale - Integrazioni - Programma di monitoraggio ambientale
  - l) Elaborato VCA10[V2013]: Elaborati ambientali - Integrazioni - Sintesi non tecnica
  - m) Elaborato C1 [V2013] - Analisi stato di fatto urbanizzato - Perimetrazione centro abitato - Proprietà comunali e/o di uso pubblico: Scala 1: 5.000
  - n) Elaborato C1.1 [V2013] - Analisi stato di fatto urbanizzato - Urbanizzazioni: Scala 1: 5.000 - Scala 1:2.000;
  - o) Elaborato D1[V2014] - Planimetria sintetica del P.R.G.C. rappresentativa anche delle fasce marginali dei comuni contermini - Scala 1:25.000

- p) Elaborato D2 [V2014] - Inquadramento territoriale: Aree Normativa - Destinazione d'uso del suolo - Scala 1:5.000
- q) Elaborato D3 [V2014] - Centro Urbano: Aree Normativa - Destinazione d'uso del suolo - Scala 1:2.000
- r) Elaborato D4 [V2014] - Aree Industriali - C.so Savona Nord - C.so Savona Sud - Via Santena: Aree Normativa - Destinazione d'uso del suolo - Scala 1:2.000
- s) Elaborato D7 [V2014] - Centro Storico: Tipi di intervento ammessi e individuazione delle unità di intervento - Scala 1:1.000
- t) Elaborato: D8 [V2014] - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica con indicazione delle previsioni di piano - Scala 1: 5.000
- u) Elaborato: D9 [V2014] - Variante in itinere alla Variante Generale di Revisione del P.R.G. per adeguamento alla L.R. 28/99 sul commercio - Individuazione degli addensamenti commerciali di tipo A1 e A4 - Scala 1: 5.000
- v) Elaborato 1 - Relazione idrologica -idraulica
- w) Elaborato 2 - Planimetria del reticolo oggetto di studio - Scale varie
- x) Elaborato 3 - Inquadramento su foto aerea del reticolo principale - Scala 1:10.000
- y) Elaborato 4.1 - Planimetria con ubicazione delle sezioni e riquadri di rilievo 1 di 3 - Scale varie
- z) Elaborato 4.2 - Planimetria con ubicazione delle sezioni e riquadri di rilievo 2 di 3 - Scale varie
- aa) Elaborato 4.3 - Planimetria con ubicazione delle sezioni e riquadri di rilievo 3 di 3 - Scale varie
- bb) Elaborato 4.4 - Planimetria con ubicazione delle sezioni e punti di rilievo - Canale Canarino e fosso Po Morto e aree industriali - Scale varie;
- cc) Elaborato 5.1 - Sezioni trasversali di rilievo - ramo Stellone M. - Scala 1:250
- dd) Elaborato 5.2 - Sezioni trasversali di rilievo - ramo Stellone V. - Scala 1:250
- ee) Elaborato 5.3 - Sezioni trasversali di rilievo - ramo Vallongo San Pietro - Scala 1:250
- ff) Elaborato 6 - Planimetria aree esondabili - Scala 1:5.000
- gg) Elaborato 7 - Tavola delle fasce fluviali - Scala 1:10.000
- hh) Elaborato 8 - Allegati alla relazione idrologica - idraulica
- ii) Relazione geologico-tecnica illustrativa (Fasi 1 e 2 Circ. 7/LAP)
- jj) Tavola E1 - Carta geologica e geomorfologica - Scala 1:10.000
- kk) Tavola E2 - Carta dei dissesti - Scala 1:10.000
- ll) Tavola E2 bis - Carta dell'evento alluvionale 5-6 Novembre 1994 - Scala 1:10.000;
- mm) Tavola E2 ter - Carta degli eventi alluvionali recenti - 27 Aprile 2009 - 16 Giugno 2010 - 17 Marzo 2011 - Scala 1:5.000;
- nn) Tavola E2 quater - Carta del reticolo idrografico e delle opere di difesa idraulica - Scala 1:10.000;
- oo) Tavola E3 - Carta geoidrologica e schema litostratigrafico - Scala 1:10.000;
- pp) Tavola E4 - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni - Scala 1:10.000;
- qq) Tavola E5 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Scala 1:10.000;
- rr) Tavola E5 bis - Planimetria degli interventi di cronoprogramma - Scala

- 1:5.000;
- ss) Relazione geologico – geotecnica sulle aree di nuovo insediamento e sulle opere pubbliche di particolare importanza (fase 3 circ. 7/LAP);
- tt) Conferma di validità della relazione di verifica di compatibilità acustica;
2. Hanno valore prescrittivo i documenti soprariportati alle lettere: b) c) d) e) o) p) q) r) s) t) u) jj).
- La “Relazione Illustrativa “RI” spiega e dà conto delle scelte operate e non ha valore prescrittivo. Gli altri elaborati hanno valore documentario, di valutazione o di analisi non prescrittivi.
3. In caso di controversia interpretazione tra tavole a scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata unicamente per le aree in essa comprese e in riferimento agli stessi immobili.

### **ARTICOLO 1.1.2: APPLICAZIONE DEL P.R.G.**

1. Ai sensi della legge 17.08.1942, n. 1150 e della L.R. 56/77 e rispettive modifiche ed integrazioni, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.): ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento del titolo abilitativo a norma del titolo VI della predetta legge regionale, o di altre leggi statali e regionali, generali o di settore, deve essere compatibile con dette norme e prescrizioni.
2. A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi esecuzioni di opere edilizie, la modifica delle destinazioni d'uso e la sistemazione di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.
3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ivi comprese le modifiche di destinazione d'uso, devono essere compatibili con le classi e i tipi di intervento disciplinati ai successivi titoli III e VI, concorrere all'attuazione delle destinazioni d'uso previste, essere compatibili con le caratteristiche infrastrutturali ed ambientali delle aree.
4. Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di un nuova variante al P.R.G. fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della legge regionale 56/77 e di quanto disposto al successivo art. 85 penultimo comma della medesima legge regionale.
5. Rispetto alle previsioni di Piano: è comunque fatto salvo quanto previsto da convenzioni ancora in corso e stipulate per atto pubblico anteriormente alla data di adozione del progetto preliminare di Variante o quanto previsto da S.U.E. già approvati dal Consiglio Comunale anche se la relativa Convenzione non sia già stata stipulata alla data di adozione del progetto preliminare della presente Variante. Ogni intervento eccedente quanto ammesso dalle convenzioni, ma compatibile con quanto consentito dalla Variante, è assoggettato alla preventiva stipula di appendice convenzionale.

6. Ai sensi del combinato disposto degli artt. 17 1° comma ed 82 3° comma della L.R. 56/77 le previsioni insediative del Comune di Villastellone sono riferite ad un arco di tempo decennale.

### **ARTICOLO 1.1.3: SISTEMAZIONE URBANISTICA**

1. L'istanza del titolo abilitativo per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio e/o al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto del titolo abilitativo, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G..
2. Il rilascio del titolo abilitativo comporta la cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. sul fondo interessato.
3. Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni del P.R.G. quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e dalla salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.
4. Fatto salvo quanto disposto ai successivi articoli, la concessione o l'autorizzazione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove comporti l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa mediante convenzione da stipulare con il Comune.

### **ARTICOLO 1.1.4: ATTIVITÀ IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE**

1. E' fatto obbligo di cessazione di ogni attività di accumulo e deposito di materiali, esposizione di merci a cielo libero ed ogni altra attività subordinata al rilascio del titolo abilitativo ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i., , fino al conseguimento del titolo nei modi e nelle forme di legge.
2. Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le classi di destinazione devono nel tempo far luogo a destinazioni d'uso ammesse e fino ad allora sugli immobili che le ospitano sono ammessi gli interventi di cui al successivo articolo 4. 2.5.
3. I titoli abilitativi rilasciati con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogati alla loro scadenza, fatto salvo quanto in essi contenuto. La scadenza del titolo abilitativo rilasciato in precario è fissata dall'Autorità Comunale, così come i termini per la rimozione delle opere e manufatti. La scadenza ed i termini sono indicate nel titolo stesso.

## **TITOLO 2 : ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **CAPO 1: STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI**

#### **ARTICOLO 2.1.1: PROCEDURE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

1. Il Piano Regolatore Generale viene attuato:
  - a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento, del titolo abilitativo ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
  - b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione e stipula della relativa convenzione edilizia è preliminare al rilascio del titolo abilitativo.
2. annullato.
3. Il P.R.G. precisa i casi e le aree in cui è previsto il ricorso alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, ed i casi e le aree in cui è ammesso l'intervento diretto.
4. Ai fini e per gli effetti dell'art. 13 della L. n. 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, il P.R.G. si intende attuato quando si verificano almeno le seguenti condizioni:
  - 1 - per interventi di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale: la quantità di edificazione oggetto del titolo abilitativo sia almeno pari all'90%, in termini di volume o di superficie utile, della capacità edificatoria del fondo di pertinenza;
  - 2 - per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: l'intervento oggetto del titolo abilitativo riguardi almeno il 80% della superficie utile;
  - 3 - per interventi di nuova costruzione per attività produttive industriali od artigianali o terziarie: la quantità di cui al pto 1) è ridotta al 70%.
5. annullato.

#### **ARTICOLO 2.1.2 : STRUMENTI URBANISTICI ED ESECUTIVI (S.U.E.)**

1. Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli elencati al 1° comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Il P.R.G. delimita le aree da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Gli interventi edilizi in dette aree potranno essere eseguiti dai singoli richiedenti a seguito di approvazione di S.U.E. unitario esteso a tutto almeno dai 2/3 dei proprietari ex art 43 della LUR, che nel caso non disponga delle aree a destinazione pubblica previste in dimissione nel comparto, potrà monetizzarle.
3. Il Comune, in sede di P.P.A. o con specifica deliberazione consigliare, può articolare dette aree in sub – aree da sottoporre a strumenti di pianificazione esecutiva distinti, a condizione che ciascuna sub – area consenta un insieme organico di interventi funzionalmente conclusi, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione primaria che devono

risultare collegate con quelle comunali secondo quanto stabilito all'art. 91 quinquies della L.R. 56/77 e s.m.i.

4. In ogni caso il perimetro delle aree individuate dal P.R.G. può subire precisazioni, in sede di progettazione urbanistica esecutiva, anche con eventuali riduzioni, al solo fine di adeguare il perimetro allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente; l'estensione delle aree oggetto di S.U.E. non potrà subire riduzioni al contorno superiori al 10% di quella perimetrata dal P.R.G. adottando le procedure di cui all'8° comma art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.;

Le eventuali aree di risulta sono edificabili con intervento diretto, ove non sottoposte ad altri vincoli, prescrizioni o dismissioni di aree pubbliche, applicandosi alla superficie fondiaria i parametri di utilizzazione territoriale stabiliti per lo strumento urbanistico esecutivo, fatti salvi i tipi di intervento mappizzati. Ove lo strumento urbanistico esecutivo, interessi il tessuto storico, sugli edifici esclusi sono ammesse unicamente le operazioni non soggette a titolo abilitativo fatto salvo la modifica di destinazione d'uso (se ammessa) nonché eventuali diverse disposizioni contenute nelle presenti norme.

5. Il disegno di dettaglio all'interno delle aree delimitate nei singoli comparti urbanistici può essere modificato all'atto della formazione del S.U.E., fermi restando i requisiti generali di impianto e le connessioni al perimetro, ove le modifiche stesse conseguano una maggiore organizzazione degli spazi pubblici e privati.
6. Ai fini della formazione ed attuazione dei S.U.E. si applicano oltre a quanto stabilito ai precedenti commi le seguenti specificazioni e disposizioni, fatte salve laddove applicabili le disposizioni del Capo II della L. 47/85.

#### 6.1 Piani esecutivi convenzionati (P.E.C)

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

La cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite agli artt. 51 e 21 della legge 56/77, riguarderà i sedimi e gli spazi appositamente vincolati dal P.R.G. nell'ambito dei perimetri dei P.E.C. salvo quanto disposto dal 5° comma e quanto appresso disposto, ma in nessun caso dovrà essere inferiore per le opere di urbanizzazione secondaria ai rapporti stabiliti per le varie classi di destinazione dal citato art. 21 della L.R. 56/77.

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

Nelle aree a carattere residenziale da attuare con ricorso al P.E.C. è ammessa, a giudizio dell'Amministrazione, l'equipollenza della monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria. In nessun caso sono monetizzabili le dotazioni relative ai parcheggi, salvo i casi di cui alla L.R. 09/2003 o dove specificatamente previsto dal P.R.G.

Nelle aree a destinazione diversa da quella residenziale l'equipollenza della monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria non è di massima ammessa salvo che per ragioni di compromissione fondiaria.

Nelle aree ove è ammessa la composizione di più destinazioni alla formazione degli spazi pubblici concorrerà ciascuna di esse secondo i

rapporti stabiliti dal già citato art. 21; in tale caso la quota monetizzabile non potrà superare il 50% della dotazione totale, fatta salva puntuale e/o diversa indicazione riportata agli articoli specifici delle presenti norme o nelle tabelle di sintesi.

Le modalità e l'ammontare della monetizzazione di cui al precedente punto verranno stabilite, con atto dell'Amministrazione Comunale nel rispetto dell'art.21 della LUR, ultimo comma.

Le superfici monetizzate saranno detratte dalla superficie fondiaria.

#### 6.2 Piani particolareggiati esecutivi (P.P.E.) di iniziativa pubblica

Detti piani vengono redatti dal Comune a norma degli artt. 38, 39 e 40 della legge 56/77. Il P.R.G. precisa la composizione preliminare delle principali destinazioni d'uso, i tipi di intervento e gli standard urbanistici ed edilizi di riferimento (V. tabelle di sintesi).

Al P.P.E. è demandata: la delimitazione delle aree da riservare per spazi ed attrezzature pubbliche la precisazione in termini di superficie utile delle varie destinazioni ammesse dal P.R.G., anche, se del caso, con modifica delle quantità da esso previste, oltrechè l'introduzione di nuove, compatibili con la destinazione prevalente dell'area oggetto di P.P.E.

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

Tale piano è redatto dal Comune a norma dell'art. 41 della L. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni con i contenuti e le procedure di cui agli artt. 39 e 40 della medesima legge nei limiti del dimensionamento previsto dall'art. 2 della L. 02/08/1977 n. 10 con riferimento alle aree delimitate nella cartografia del P.R.G., dando priorità in sede attuativa a quelle che non costituiscono pertinenza diretta di aziende agricole attive avanti l'adozione del P.R.G. Si richiamano in quanto applicabili gli artt. 7, 8 e 9 della L. 10/77 e l'art. 34 della L.R. 56/77.

#### 6.4 Piani di recupero (P.d.R.)

Il recupero delle zone classificate dal P.R.G. con sigla RC nella cartografia alle scale 1:1.000 e 1:2.000 è ammesso di norma in attuazione delle previsioni e dei vincoli topograficamente definiti nonché degli standard edilizi fissati nelle relative tabelle, previa formazione dei Piani di recupero di cui all'art. 41 bis della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva la facoltà prevista al penultimo e ultimo comma dell'art. 43 della medesima legge.

Il P.R.G. prescrive i tipi di intervento sugli edifici esistenti compresi nel Nucleo Storico; le sagome massime degli edifici nel caso in cui si preveda la sgrossatura della manica, gli ampliamenti e le nuove costruzioni ammesse sia nel tessuto storico che in quello recente; le procedure attuative e gli eventuali vincoli al suolo da connettere all'ampiezza degli interventi richiesti; il riparto delle destinazioni d'uso previste.

Allo strumento urbanistico esecutivo sono demandate: la definizione del dettaglio dei vincoli di carattere urbanistico ed edilizio oltrechè la precisazione delle destinazioni d'uso ammesse nel rispetto delle quantità complessivamente edificabili prescritte dal P.R.G. ma con possibilità di modificarne il riparto; la definizione ulteriore dei tipi di intervento per gli immobili privi di valore ambientale compresi nelle zone RC esterne al nucleo storico.

L'attuazione degli interventi ammessi nelle zone RCQ e RC è subordinato alla formazione degli spazi pubblici o di uso pubblico di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 limitatamente alle dotazioni di cui alle lett. c), d) del 1° comma pto 1, e pto 3 ove ammesso. E' ammessa l'equipollenza della

monetizzazione in base ai criteri espressi al precedente comma 6.1 del presente art..

La delimitazione delle zone RC individuate dal P.R.G. ha efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della legge 457/1978.

#### 6.5 Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)

Tale piano è redatto dal Comune a norma dell'art. 42 della legge 56/77 e successive modifiche ed integrazioni con riferimento all'area all'uopo riservata dal P.R.G. per le zone industriali.

#### 7. Comparti di intervento:

Si richiamano i disposti dell'art. 46 della legge regionale n. 56/77 in ordine alla costituzione di comparto. Nel caso di S.U.E. di iniziativa privata il comparto può avere, a discrezione del Comune, titolo sostitutivo di S.U.E. per le aree delimitate dal P.R.G. nelle quali il P.R.G. stesso definisce il disegno di dettaglio vincolante per l'attuazione, ove si verificano le seguenti condizioni contestuali:

- a) il comparto risulti esteso almeno all'intera area delimitata dal P.R.G. per la formazione di S.U.E., fatta salva la possibilità di suddivisione delle stesse in base ai criteri enunciati dalle presenti norme.
- b) vengano attuate le previsioni di P.R.G. relative agli immobili interessati.
- c) venga prodotto al Comune lo schema di convenzione per gli interventi previsti, comprensivo della documentazione tecnica necessaria, a firma dei proprietari degli immobili riuniti in Consorzio. Nello schema di convenzione devono risultare accettate tutte le condizioni poste per la formazione di S.U.E., con particolare riferimento alla dismissione di aree, alla esecuzione di OO.UU. nonché delle fasi di attuazione del comparto.

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

#### 8. Delimitazione di aree da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo: tali aree sono definite nelle planimetrie del Piano.

Con specifiche deliberazioni consiliari possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante di P.R.G.

#### 9. Nel caso di attuazione frazionata degli ambiti territoriali sottoposti a pianificazione esecutiva ai sensi dell'art. 17 comma 8 lettera c), il Consiglio Comunale approverà il frazionamento degli ambiti territoriali sottoposti ad unico S.U.E. Laddove ricorra la necessità di esplicitare la coerenza del singolo intervento con i successivi, l'edificazione può essere subordinata alla preventiva o contestuale adozione da parte del Comune di un programma di intervento esteso all'intera area delimitata dal P.R.G. Il programma di intervento può essere proposto sia dal Comune che da chiunque avente titolo come da successivo art.2.1.4.

Tale programma deve contenere:

- il perimetro delle aree che si ritiene eventualmente di assoggettare previa regolare variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. comunque a strumento urbanistico esecutivo e/o comparto di intervento (46 L.R. 56/77 s.m.i.) e di quelle da assoggettare a singola permesso edilizio, eventualmente subordinato alla stipula di convenzione o di atto di impegno unilaterale da parte del o dei richiedenti (art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i.).

- lo schema, riferito all'intera area delimitata dal P.R.G., in scala non inferiore a quella catastale, di sistemazione dell'area in ragione della organizzazione distributiva e funzionale delle diverse destinazioni d'uso, con la precisazione degli spazi riservati, da P.R.G. e in applicazione delle presenti norme, alla formazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Lo schema dovrà evidenziare gli aspetti organizzativi e distributivi necessari per garantire la fattibilità e coerenza degli interventi successivi nelle aree comprese nella delimitazione di P.R.G.
  - La relazione tecnico – illustrativa del programma, con specificazione dei criteri e dei vincoli di correlazione con i successivi interventi.  
Lo schema organizzativo adottato ha titolo di requisito dell'impianto urbanistico a cui vanno riferiti gli interventi edilizi.
10. Il ricorso al comparto edificatorio per la definizione di vincoli planovolumetrici, compositivi, di spazi di distribuzione e servitù varie comuni a più immobili contigui compresi in un medesimo intervento o unità di intervento, e laddove il P.R.G. non prevede esplicitamente il ricorso a S.U.E., non comporta la dismissione di aree e/o l'esecuzione delle OO. primarie e secondarie previste alla lett. C) del precedente 7° comma, se non per vincoli cartograficamente definiti dal P.R.G.
11. Ai fini della individuazione delle opere da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'attuazione di interventi edilizi, le opere di urbanizzazione sono quelle precisate dall'art.51 della LUR.

### **ARTICOLO 2.1.3: TITOLO ABILITATIVO E NORME PER IL RILASCIO**

1. A norma del D.P.R. 380/01 e s.m.i.:  
A – NORME GENERALI.  
Il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che - per qualsiasi altro valido titolo – abbiano l'uso od il godimento di entità immobiliari, devono richiedere, allo Sportello Unico per l'Edilizia documentando le loro rispettive qualità, il titolo abilitativo a norma dei successivi articoli, per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per l'utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili.
2. annullato;
3. Gli interventi relativi all'utilizzazione delle risorse naturali che prevedono l'alterazione dei caratteri idrogeologici, di regimazione delle acque superficiali e paesistici dei luoghi devono essere corredati da studio geologico – tecnico documentante l'entità delle trasformazioni e gli effetti sull'impatto ambientale.
4. annullato
5. annullato;
6. Agli effetti delle presenti norme per unità immobiliare si intende quanto stabilito agli artt. 40 e seguenti del DPR 1142/1949 e cioè quella entità o porzione di immobile caratterizzata da autonomia funzionale e da situazione di fatto consistente nell'impiego quale bene a sé stante.

7. Per edifici esistenti s'intendono quelli utilizzati e/o accatastati alla data di adozione del presente progetto preliminare di Variante Generale di Revisione del P.R.G.
8. La modifica di destinazione d'uso di immobili o il riuso di opifici inutilizzati deve comunque essere compatibile con le norme e prescrizioni di P.R.G.

#### B – CONDIZIONI PER IL RILASCIO.

##### B1) Titoli abilitativi.

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art.17 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. il titolo abilitativo all'intervento edilizio è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norme di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6 e 10 della l. 28.01.1977, n. 10.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della legge 28.01.1977 n. 10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Nelle aree destinate ad usi extra – agricoli, o ad essi assimilabili, la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del P.R.G., il titolo abilitativo per interventi di nuova costruzione in aree non urbanizzate è subordinato alla stipula di una convenzione, o atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, ai sensi del comma 5 art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. La corresponsione del contributo di costruzione non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni o della loro realizzazione a cura e spese del richiedente.

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

Nelle aree destinate ad uso agricolo l'immobile oggetto del Permesso edilizio deve avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 4. 3.1, ed essere allacciabile agli impianti a rete (acquedotto e fognatura), ove esistano o se ne preveda la esecuzione.

Il disposto di cui al precedente capoverso si applica altresì per immobili ricadenti in aree di cui il PRG prevede l'urbanizzazione, in riferimento alle reti ed impianti in progetto.

Per gli interventi ricadenti nei nuclei frazionali Tetti Mauriti e Borgo Cornalese e per le cascine isolate, ha titolo sostitutivo dell'impianto di smaltimento dei rifiuti liquidi la posa di sistemi individuali o collettivi di smaltimento e depurazione delle acque di rifiuto riconosciuti idonei a norma di legge.

Le opere eseguite a norma del presente articolo sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelievi di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono riconosciuti, ai fini dell'applicazione del precedente 1° comma, fino

alla concorrenza massima del 100% del corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria definito a norma del precedente 2° comma.

Le modifiche di destinazioni d'uso di immobili, aree ed edifici, soggette a titolo abilitativo, sono ammissibili, in quanto compatibili:

- a) con le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici stabilite nel P.R.G. e negli strumenti urbanistici esecutivi e con le altre norme e prescrizioni di P.R.G.;
- b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti, o comunque operanti in forza di legge;
- c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria ed indotta;
- d) con eventuali clausole convenzionali o di atti di impegno unilaterale relativi all'immobile oggetto di modifica di destinazione.

Agli effetti delle presenti norme le modifiche di destinazione sono considerate nuovi interventi; il titolo abilitativo, ove oneroso, è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria da sostenere in relazione al carico sulle infrastrutture da esse prodotto, secondo modalità che verranno stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale.

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

#### B2) Autorizzazioni.

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

- a) con le norme e prescrizioni di P.R.G.;
- b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti, o comunque operanti in forza di legge;
- c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria ed indotta;
- d) con eventuali clausole convenzionali o di atti di impegno unilaterali relativi ad immobili oggetto di autorizzazione.

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

L'autorizzazione può essere gratuita od onerosa in quanto assimilabile ad intervento di trasformazione urbanistica od edilizia, o in applicazione di leggi statali e regionali o di regolamenti locali vigenti a norma di legge. E' fatto salvo quanto stabilito all'art. 7, 2° comma della legge 25.03.1982 n. 94.

### **ARTICOLO 2.1.4: STUDIO UNITARIO D'AMBITO**

Ove l'attuazione di P.R.G. sia prevista tramite SUE, e in ottemperanza ai disposti dell'art.46 della LUR, è facoltà dell'Amministrazione Comunale

procedere mediante deliberazione consiliare alla delimitazione di comparti o sub ambiti di intervento, sia che si tratti di immobili da trasformare, sia di aree libere non utilizzate, anche ai sensi dell'art. 3 della L.1150/42 e s.m.i.

Eventuali successive varianti tipologiche che non modifichino i presupposti dimensionali e convenzionali potranno essere assentiti con semplice permesso di costruire.

La trasformazione delle zone può essere consentita anche per comparti nei casi individuati nelle schede normative; a condizione che sia approvato, con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, uno studio unitario esteso all'intero ambito o a più ambiti nel caso in cui le Schede Normative all'Allegato A, ne prescrivano la trasformazione unitaria, proposto dal Comune o da privati singoli o associati, proprietari di immobili inclusi negli ambiti stessi, che rappresentino almeno i 2/3 delle superfici catastali interessate.

Lo studio unitario deve definire:

- a) aree di concentrazione dell'edificato;
- b) le aree da dismettere per servizi pubblici;
- c) le opere di urbanizzazione primarie e indotte;
- d) i parametri urbanistici ed edilizi fondamentali necessari per valutare il disegno e la conformazione urbana proposta,
- e) la perimetrazione dei sub-ambiti, rispettosa della configurazione dell'insieme, intesi come unità di intervento.

## **CAPO 2: PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI**

### **ARTICOLO 2.2.1: PARAMETRI URBANISTICI DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO E DEFINIZIONI**

Le normative e le definizioni relative a St, Sf, It, If, Ut, Uf, Rc sono precisate nel Regolamento Edilizio.

#### Destinazioni d'uso delle aree

La destinazione d'uso residenziale di suoli fissata dal P.R.G. si esprime unicamente in edifici ascrivibili alla classe I, gruppo A del classamento catastale, ammettendosi le categorie dei gruppi B e C nei limiti fissati dal P.R.G. per attività non abitative, e la classe III solo ritenuta compatibile dalle leggi sanitarie.

La categoria A/6 è ammessa nelle aree a destinazione residenziale rurale.

La destinazione d'uso residenziale – terziaria dei suoli fissata dal P.R.G. si esprime in edifici unicamente ascrivibili alle classi I, gruppi A, B, C del classamento catastale, nei limiti fissati per ogni sottoclasse di destinazione in quanto ammessa, ammettendosi destinazioni della classe III solo in quanto ritenute compatibili.

La destinazione d'uso terziaria delle aree fissate dal P.R.G. si esprime in edifici ascrivibili unicamente alla classe I gruppo

B, alla categoria A/10 del gruppo A, al gruppo C ed alla classe II per attività commerciali, nei limiti fissati per ogni sottoclasse di destinazione in quanto ammessa, ed alla classe III solo in quanto ritenute compatibili.

La destinazione d'uso produttiva industriale ed artigianale e di deposito nelle aree fissate dal P.R.G. si esprime unicamente in edifici ascrivibili alla classe II

e dei gruppi A e C della classe I nei limiti fissati per ogni sottoclasse di destinazione in quanto ammessa e alla classe III solo in quanto ritenuta compatibile.

Nota:

R.D. 12.10.1933 n. 1539. Approvazione del regolamento per l'esecuzione delle disposizioni legislative sul riordino dell'imposta fondiaria.

## CLASSI DI DESTINAZIONE E CATEGORIE CATASTALI

I – Immobili a destinazione ordinaria

Simboli  
di categoria

### Gruppo A

(unità immobiliari per uso di abitazione o assimilabili):

Abitazione di tipo signorile	A/1
Abitazione di tipo civile	A/2
Abitazione di tipo economico	A/3
Abitazione di tipo popolare	A/4
Abitazione di tipo ultrapopolare	A/5
Abitazione di tipo rurale	A/6
Abitazioni in villini	A/7
Abitazioni in ville	A/8
Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	A/9
Uffici e studi privati	A/10
Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	A/11

### Gruppo B

(unità immobiliari per uso di alloggi collettivi):

Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme	B/1
Case di cura ed ospedali (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)	B/2
Prigioni e riformatori	B/3
Uffici pubblici	B/4
Scuole e laboratori scientifici	B/5
Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9	B/6
Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti	B/7
Magazzini sotterranei per depositi di derrate	B/8

### Gruppo C

(unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e viaria):

Negozi e botteghe	C/1
Magazzini e locali deposito	C/2
Laboratori per arti e mestieri	C/3
Fabbricati e locali per esercizi sportivi	C/4
Stabilimenti balneari e di acque curative	C/5
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	C/6
Tettoie chiuse o aperte	C/7

II – Immobili a destinazione speciale  
Opifici ed in genere fabbricati costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni. da D/1 a D/9

III - Immobili a destinazione particolare  
Altre unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi. da E/1 a E/9

## **ARTICOLO 2.2.2: PARAMETRI EDILIZI E DEFINIZIONI**

Le normative e le definizioni relative a Sc, Sul, V, Pft, H e D, sono precisate nel Regolamento Edilizio.

### g) Destinazione d'uso degli edifici

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

La destinazione d'uso è definita "propria" quando è conforme alla destinazione fissata nella concessione e nella autorizzazione, o per edifici autorizzati prima dell'entrata in vigore del P.R.G. quando è conforme alla destinazione di classamento catastale.

### g1) Edificio residenziale

Si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (e cioè per più del 60% della sua superficie utile) ad uso d'abitazione e ascrivibile nella maggior parte al gruppo A della classe I della classificazione catastale.

### g2) Edificio o impianto produttivo industriale artigianale o commerciale

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

### g3) Edificio commerciale ricettivo o terziario in genere

Si intende quel fabbricato, ascrivibile per la maggior parte (e cioè del 60% della superficie utile) ai gruppi B e/o C della classe I della classificazione catastale.

### g4) Fabbricato accessorio

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

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

### g5) Corpo principale

Per corpo principale dell'edificio si intende quella porzione dell'edificio in cui coesistono parti civili (abitazioni) e parti rustiche (stalle, depositi, fienili o altre

destinazioni d'uso) la cui collocazione spaziale formi un tutt'uno o consenta di considerarlo tale.

## ARTICOLO 2.2.2BIS - CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO

Per ciascuna area normativa il P.R.G. definisce le destinazioni d'uso ammesse articolandole in classi: la classe indica la funzione prevalente attribuita alla zona territoriale; le sottoclassi indicano le attività connesse e integrate a quella principale.

Destinazioni ammesse:

Classe		Sottoclasse
Residenziali	R	R residenziale Rr residenziale rurale Rm residenziale ed attività mista
Produttiva	P	
Commerciali al dettaglio	C	
Turistico-ricettive	TR	
Direzionali	D	
Destinazioni agricole	A	

Destinazioni pubbliche ammesse:

Classe		Sottoclasse
Attività collettive di interesse pubblico	AC	AP attività privata di interesse pubblico S servizi pubblici PA parco agricolo

## ARTICOLO 2.2.3: OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI

1. Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli negli elaborati costituenti il P.R.G.
2. Ai fini della determinazione delle quantità di intervento gli indici parametrici sono applicati nel seguente modo:

a. nel Nucleo Storico:

gli interventi di recupero dei manufatti esistenti sono disciplinati dalle norme relative agli interventi stessi di cui ai successivi titoli 3 e 4. La superficie utile lorda (Sul) e la volumetria degli edifici esistenti soggetti ad interventi di conservazione o mantenimento dovranno essere precisamente documentate con rilievo planimetrico quotato dallo stato di fatto che verrà allegato quale parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo.

Le quantità edificabili relative ad edifici a sagoma prescritta, nuovi od ottenuti per grossatura delle maniche preesistenti, sono espresse dal prodotto dell'indice di utilizzazione fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento.

L'integrazione delle maniche degli edifici previste dal P.R.G. non potrà comunque determinare edifici di una manica superiore a m. 12, sempre nei limiti degli indici consentiti dal P.R.G. La superficie esistente avanti all'intervento dovrà essere documentata nelle forme previste per gli interventi di recupero dei manufatti esistenti.

b. negli altri Distretti:

- gli interventi di mantenimento del tessuto edilizio esistente nelle zone di tipo R sono disciplinati dalle norme relative agli interventi stessi di cui ai successivi titoli 3 e 4;
- negli interventi con procedura diretta la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice di densità fondiario (If) per la superficie fondiaria (Sf);
- negli interventi di nuovo impianto subordinati a formazione di S.U.E. la capacità edificatoria è determinata dall'indice territoriale nelle tabelle di sintesi.

c. nelle aree a destinazione produttiva industriale o artigianale

- per gli interventi assentiti con procedura diretta le quantità edificate ed edificabili in complesso sono date dal prodotto dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) per la superficie fondiaria (Sf), fatta salva la verifica del rapporto di copertura (Rc)
- per gli interventi subordinati alla formazione di S.U.E., o di comparto se di questi sostitutivo, le quantità edificabili in complesso sono determinate in ragione del più restrittivo dei valori di utilizzazione (Ut – Uf).

d. nelle aree destinate ad attività agricole

le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole, si determinano come indicato all'art.3.5.5. delle presenti norme.

e. gli interventi su edifici in aree improprie

sono disciplinati dalle prescrizioni fissate dal successivo articolo 4.2.5.

3. Gli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria nelle aree a destinazione mista residenziale e terziaria o a destinazione non residenziale si applicano nel seguente modo:
- nel caso in cui siano dati unici indici di densità e di utilizzazione: la destinazione d'uso specifica è fissata negli atti abilitativi in conformità alle prescrizioni contenute nelle presenti norme;
  - nel caso in cui siano dati valori di utilizzazione e di densità articolati per destinazione (residenziale, attività compatibili ecc...) le destinazioni d'uso dei singoli interventi dovranno rispettare la ripartizione fissata in superficie, volume o percentuale, intendendosi valore inderogabile, come ammesso all'art. 2.2.2. Una diversa composizione del riparto sopradefinito può essere ammesso solo previa formazione di S.U.E. di iniziativa pubblica o privata.

## **ARTICOLO 2.2.4: CAPACITA' INSEDIATIVA**

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

Il numero degli abitanti si determina secondo la formula:

$$\text{N. abitanti} = \frac{\text{S.U.L.}}{\text{mq/ab}}$$

- con l'applicazione dei valori riportati al comma seguente.
2. per interventi di nuova costruzione e interventi di recupero edilizio o di riordino del tessuto edificato, come risulta dalla Relazione Illustrativa, si stabilisce un indice volumetrico abitativo medio di 45mq/ab.  
La capacità insediativa sarà calcolata in base a quanto espresso dall'art. 20 L. 56/77 e s.m.i.
  3. annullato;
  4. annullato;
  5. Interventi in aree destinate ad usi produttivi o ammessi terziario  
Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica nelle aree di nuovo impianto si assume che ad ogni addetto corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di superficie utile lorda, con la sola esclusione della quota parte di costruzione riservata a servizi collettivi:

a) per destinazione terziaria

a1 – commerciale	mq. 15/add.
a2 – ricreativo	mq. 50/add.
a3 – artigianale	mq. 40/add.
a4 – altre destinazioni	mq. 25/add.

b) destinazione produttiva artigianale (fino a 15 addetti)

b1 – manifatturiera	mq. 50/add.
b2 – meccanica	mq. 60/add.
b3 – chimica	mq. 150/add.
b4 – di servizio all'automobile	mq. 70/add.
b5 – costruzioni ed impianti	mq. 100/add.
b6 – altri settori e rami	mq. 50/add.

c) destinazione produttiva industriale (oltre 15 addetti)

c1 – manifattura in genere	mq. 70/add.
c2 – meccanica	mq. 70/add.
c3 – chimica	mq. 150/add.
c4 – di servizio all'automobile	mq. 70/add.
c5 – costruzioni ed impianti	mq. 80/add.
c6 – altri settori e rami	mq. 70/add.

### **ARTICOLO 2.2.5: EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E CONVENZIONATA**

Tali interventi potranno essere realizzati all'interno delle zone di trasformazione ZT, con l'applicazione della normativa specifica di settore.

### **ARTICOLO 2.2.6: EDILIZIA E FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

Le fonti energetiche rinnovabili oggi prevedibili per il Comune di Villastellone possono essere considerate le seguenti:

1. fonti eoliche, sia mediante costruzioni di parchi eolici, sia mediante la predisposizione di kitegen con utilizzo di sistemi tecnologici specifici.
2. Fonte geotermica, suddivisa in interventi a circuito aperto e chiuso. Per gli interventi a circuito aperto dovranno essere rispettate le normative di carattere generale e regionale sia per l'immissione in falda sia per il Delta termico ammissibile.
3. Solare-fotovoltaico, mediante il posizionamento di appositi pannelli sia in copertura e sia in strutture per la produzione di energie. La messa a dimora di parchi fotovoltaici a terra per superfici superiori a 200mq dovrà essere visivamente protetta da idonee barriere verdi.
4. Solare-termico, è sempre consentito la predisposizione di pannelli solari termici sia per la produzione di acqua calda sia come contributo energetico per le attività di tipo residenziale, fatto salvo il rispetto di normative di carattere paesaggistico.

### **ARTICOLO 2.2.7: EDIFICAZIONI E RISPARMIO IDRICO**

Il Comune di Villastellone non è dotato di rete duale, che consentirebbe il riutilizzo delle acque non potabili.

Il permesso di costruire è però subordinato, secondo anche quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/06, alla previsione, nel progetto, dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa.

Inoltre, ove tecnicamente possibile ed opportuno, per le aree che prevedono nuove edificazioni, è necessario installare bacini per la raccolta delle acque meteoriche così da consentirne il riutilizzo a fini irrigui e domestici (non potabili).

# **TITOLO 3 : CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO**

## **CAPO 1 : DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO**

### **ARTICOLO 3.1.1: CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO COMUNALE**

1. Le principali classi di destinazione d'uso del suolo comunale fissate dal P.R.G., ad integrazione delle definizioni di cui all'art. 2.2.2Bis sono le seguenti:
  - 1 - aree ed immobili destinati ad impianti pubblici e di uso pubblico (AC);
  - 2 - aree destinate ad usi residenziali (R);
  - 3 - aree destinate ad impianti produttivi (P);
  - 4 - aree riservate alla attività agricola (A);
  - 5 - aree di salvaguardia speciale;
  - 6 - altre aree ad usi specifici
  - 7 - aree per attività terziarie (commerciale, turistico-ricettivo, direzionale, servizi privati)
2. Ciascuna classe di destinazione, o sottoclasse a norma dei successivi articoli, comprende usi propri del suolo ed usi ammessi.
3. La destinazione d'uso degli immobili, ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, deve concorrere all'attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.
4. A tutti gli interventi di nuova edilizia e ristrutturazione si prescrive l'applicazione della Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte 4 agosto 2009, n. 46-11968: "Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria - Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e disposizioni attuative in materia di rendimento energetico nell'edilizia ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere a) b) e q) della Legge 13/2007", che definisce le prescrizioni e gli indirizzi che si applicano agli edifici di nuova costruzione e alle parti di edificio coinvolte in interventi di ristrutturazione edilizia nonché agli edifici esistenti e che riguardano:
  - a. le prestazioni del sistema edificio/impianto;
  - b. le prestazioni dei sistemi di produzione/generazione del calore;
  - c. i combustibili;
  - d. le modalità di distribuzione e di regolazione del calore.
5. L'intero territorio comunale è assoggettato alla normativa in materia di disciplina dei prodotti fitosanitari ai sensi del DPR 290/2001 (circolare regionale del 29 aprile 2004 prot. N. 4035/24.00) a prescindere dalle attività su esso svolte. Valgono quindi in ogni caso le limitazioni previste dal Piano di Tutela delle Acque del 2006 per le "zone vulnerabili ai fitosanitari di origine agricola" e quelle previste dai regolamenti regionali 9/R del 2002, 2/R del 15 marzo 2004 e 12/R del 2007.

### **ARTICOLO 3.1.2: DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE**

1. Residenziale (R) – nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono attribuiti almeno per il 60% delle SUL all'abitazione, anche collettiva e temporanea, ed alle sue pertinenze nonché alle attività terziarie compatibili con la destinazione abitativa quali arti, mestieri, professioni o queste assimilabili. Al piano terra sono sempre ammesse le attività commerciali al dettaglio anche in deroga al rapporto del 60% di cui sopra, artigianato di servizio (nel limite di 200mq), pubblici esercizi e simili.
2. Residenziale (Rr) - viene attribuita tale destinazione d'uso agli edifici per la residenza di supporto all'attività agricola: trattasi di abitazione con relative pertinenze degli aventi diritto secondo i casi previsti al punto 3 dell'art. 25 della LUR. Sono parimenti classificate le infrastrutture per l'attività agricola e l'allevamento (fienili, stalle, ricoveri per attrezzi, ecc..).
3. Residenziale ed attività mista (Rm) – le Schede Normative individuano le aree residenziali miste in cui sono compatibili le attività artigianali e commerciali o terziarie in quantità maggiori rispetto a quelle previste dalla destinazione e comunque non superiori al 20% della SUL. Inoltre è consentito il permanere di dette attività nelle forme e nelle quantità esistenti.

### **ARTICOLO 3.1.3: DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA (P)**

Le attività produttive sono classificate in relazione alle funzioni insediabili e/o alla compatibilità con quelle già esistenti. All'interno delle aree produttive si distinguono le seguenti funzioni:

- a) Industriali ove la destinazione d'uso caratterizzante riguarda la produzione, la lavorazione e lo stoccaggio di beni lavorati dall'industria con possibilità di vendita all'ingrosso degli stessi;
- b) L'artigianato di servizio e di produzione, nonché commercializzazione dei beni prodotti e/o complementari al servizio fornito.

In entrambi i casi connessi all'impianto produttivo e ad integrazione delle funzioni svolte nell'azienda, sono ammessi:

- 1) abitazione ad uso del custode e del titolare dell'azienda,
- 2) uffici legati funzionalmente all'attività insediata e per una percentuale massima non superiore al 40% della SUL complessiva;
- 3) commercio all'ingrosso come definito dall'art. 24 della DCR 191/2012;
- 4) vendita merci ingombranti di cui all'art.5, comma 6 della DCR 191/2012.
- 5) qualunque attività di stoccaggio, accumulo depositi materiali, manufatti o altro dovrà essere appositamente mascherata da una cortina verde, fatte salve le disposizioni del Codice della Strada.
- 6) attività logistiche con deposito merci e parcheggio merci al coperto e all'aperto, attività commerciali a servizio delle destinazioni di piano previste nella stessa zona urbanistica
- 7) locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.
- 8) attività terziarie e direzionali.
- 9) gli interventi soggetti a SUE in zone produttive dovranno prevedere una quota di sistemazione a verde in piena terra non inferiore al 10% dell'area

di intervento. Per gli interventi soggetti a permesso edilizio detta quantità dovrà essere reperita all'interno del lotto privato.

Inoltre le attività di autodemolizione e assimilate dovranno produrre una documentazione illustrativa delle opere di mitigazione ambientale aggiuntive, oltre la formazione di una fascia verde alberata di mt. 20,00 che si intendono eseguire e che saranno sottoposte all'approvazione degli Enti Competenti.

#### **ARTICOLO 3.1.4: DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE (C)**

Sono aree a destinazione commerciale quelle comprendenti tutte le attività commerciali, le attività per la ristorazione e i pubblici esercizi, e attività assimilate, art. 24 dell'allegato A della LR 28/1999 e s.m.i.

Sono comprese anche le attrezzature a carattere temporaneo e/o stagionale con destinazione fieristico-mercatale, attrezzature espositive, con annesse attrezzature di servizio necessari allo svolgimento delle attività.

Nel caso di esercizi commerciali con superficie di vendita (S) compresa tra 250 e 400 mq, ai sensi dell'art.25 comma 1 della DCR 536/99 e s.m.i., lo standard minimo per parcheggi pubblici (N) da arrotondare per eccesso riferito alla superficie lorda di pavimento è pari a

$N = 30/250 \cdot (S-150)$ , con un minimo di cinque posti auto per esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 150 e 250 mq.

#### **ARTICOLO 3.1.5: DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVE (TR)**

Comprende tutte le attività turistiche e quelle che operano nel campo della ospitalità collettiva: alberghi, pensioni, locande, pensionati e assimilati oltre alle attività connesse allo sport, alle attività espositive e fieristiche e ludico – ricreative.

#### **ARTICOLO 3.1.6: DESTINAZIONE DIREZIONALE (D)**

Comprende tutte le attività direzionali pubbliche e private, sedi di istituzioni e di organi decentrati, uffici, studi professionali, agenzie immobiliari, assicurativi, bancarie e assimilate non riconducibili alla sola classe residenziale.

#### **ARTICOLO 3.1.7: DESTINAZIONE PUBBLICA**

Il P.R.G. ammette una dotazione di servizi destinati ad attività collettive di interesse pubblico e attività private di interesse pubblico.

1. Per l'edificazione di strutture per i servizi pubblici di interesse pubblico si prescrive un It max pari a 0,5 Mq/mq.
2. I servizi privati di interesse pubblico, qual'ora si prevede la nuova costruzione, sono soggetti alla predisposizione di SUE di iniziativa privata che rispetti i parametri di cui al precedente comma.

## **CAPO 2: IMMOBILI DESTINATI AD IMPIANTI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO (AC)**

### **ARTICOLO 3.2.1: SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE E NORME GENERALI**

1. Nella classe degli immobili destinati alla realizzazione o conservazione di impianti pubblici e di spazi ed attrezzature di interesse generale, il P.R.G. distingue le seguenti sottoclassi:
  - A) AREE PER VIABILITA' ED INFRASTRUTTURE RELATIVE
  - B) IMMOBILI PER SERVIZI DI INTERESSE LOCALE, PUBBLICI O PRIVATI ASSOGGETTATI AD USI PUBBLICO
  - C) EDIFICI PER IMPIANTI TECNOLOGICI ED ATTREZZATURE FUNZIONALI
  - D) AREE RISERVATE AL TRASPORTO FERROVIARIO
2. Ai Fini dell'applicazione delle presenti norme e degli adempimenti ai sensi della L.R. n. 56/1977:
  - 1) le aree di cui alla lettera A)e B) costituiscono aree per opere di urbanizzazione primaria a norma dell'art. 51;
  - 2) annullato;
  - 3) gli edificidi cui alla lettera C) costituiscono opere di urbanizzazione indotta a norma dell'art. 51, del predetto articolo della L.R. n. 56/77,
3. La verifica delle dotazioni di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 è riferita al complesso delle aree di cui al pto 2) ed al complesso degli insediamenti ammessi per le diverse destinazioni, fatte salve specifiche prescrizioni disposte nelle tabelle allegate definenti le caratteristiche degli interventi.
4. annullato;

### **ARTICOLO 3.2.2: AREE PER LA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO ED INFRASTRUTTURE RELATIVE**

1. Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare, pedonale e ciclabile, esistente ed in progetto.
2. Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
3. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite; in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.
4. Le sezioni stradali dovranno rispettare il Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada di cui al D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i.
5. Il P.R.G. nell'elaborato D2 individua una fascia di territorio, sita a nord ovest del Parco Morra, da salvaguardare per la realizzazione della circonvallazione all'abitato di Villastellone in variante alla S.P. n. 122 a tutt'oggi in fase di progettazione da parte della Provincia di Torino. La

precisazione del tracciato avverrà in sede di progetto esecutivo approvato a norma di legge. Le relative fasce di rispetto laterali avranno ampiezza di mt. 30 a partire dai cigli della piattaforma stradale mentre le distanze in corrispondenza degli incroci verranno definite in base all'articolo 5 del D.M. 01.04.1968 n. 1404. Ad intervento avvenuto la fascia definita dal P.R.G. esterna ai suddetti limiti di rispetto stradale assumeranno le caratteristiche di intervento proprie delle zone agricole interessate dal tracciato stradale.

### **ARTICOLO 3.2.3: IMMOBILI PER SERVIZI DI INTERESSE LOCALE, PUBBLICI O PRIVATI ASSOGGETTATI AD USO PUBBLICO**

1. Per gli immobili individuati dal P.R.G. con apposita simbologia e secondo la nomenclatura del successivo art. 3.2.6. è prescritta la proprietà pubblica, o se privati, l'uso pubblico e/o l'assoggettamento ad uso pubblico mediante convenzione nei limiti previsti al 1° comma pto 1 dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.
2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono disciplinati dalle norme previste da leggi di settore, o, in assenza, dai requisiti funzionali del servizio da erogare. In ogni caso nelle aree libere non edificate la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria ad esse asservita e l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a 1 mq/mq. La loro realizzazione non rientra nel calcolo delle volumetrie edificabili per gli usi specifici delle diverse zone definite all'art. 2.2.3.
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione e completamento, fatte salve specifiche prescrizioni definite in cartografia, fermi restando, nel caso di ampliamento, i limiti di superficie coperta, e di utilizzazione fondiaria, sopra fissati. Sono comunque ammessi modesti ampliamenti per il miglioramento dei requisiti tecnologici, igienici e funzionali degli edifici, non superiori al 20% della superficie utile lorda esistente, nel limite di superficie copribile stabilito del 50% o, nell'ambito della superficie coperta esistente se eccedente a detto limite. Sono altresì ammessi, senza limitazioni, interventi nel sottosuolo, se ammessi dalle NTA del P.A.I. sempreché la superficie del lastrico solare libero da costruzioni fuori terra consenta il rispetto del rapporto di copertura sopra stabilito e sia per almeno l'80% convenientemente sistemato a verde di arredo, ad area pedonale o parcheggio.
4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia eseguiti da privati, se eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria o l'adeguamento igienico e tecnologico, sono disciplinati da convenzione che preveda essenzialmente:
  - le caratteristiche funzionali del servizio e i requisiti quantitativi e qualitativi delle opere edilizie degli immobili;
  - i requisiti del soggetto deputato alla gestione e le modalità della stessa;
  - il corrispettivo per la concessione;
  - il contributo di costruzione da corrispondere al rilascio del titolo abilitativo o la non onerosità dell'intervento;
  - le sanzioni per l'inadempienza, ivi compresa l'acquisizione al patrimonio comunale di aree, opere, attrezzature ed impianti.
5. Gli interventi su aree libere, o comunque gli interventi assimilabili alla nuova costruzione, sono ammessi mediante convenzionamento e la convenzione

prevederà, oltre a quanto prima stabilito:

- la cessione dell'area al Comune e realizzazione dell'intervento in diritto di superficie oppure l'assoggettamento ad uso pubblico come meglio definito in sede di convenzione, in funzione delle specifiche esigenze dell'Amministrazione Comunale. Gli impegni convenzionali, anche vigenti al momento dell'approvazione della presente norma, potranno subire variazioni a seguito di documentate motivazioni per la salvaguardia degli obiettivi da raggiungere in funzione dell'uso pubblico;
  - i termini di durata della concessione del diritto di superficie, comunque non oltre i termini di cui all'art. 35 della l. 865/1971, o dell'assoggettamento ad uso pubblico;
  - le condizioni manutentive da mantenere;
  - le modalità di trasferimento degli immobili, opere, attrezzature ed impianti al Comune al termine della concessione;
  - gli interventi manutentivi atti alla conservazione delle strutture da realizzare;
  - la possibilità di rinnovo della concessione ed i termini per il rinnovo medesimo.
6. Le superfici private oggetto del presente articolo costituiscono standard ai sensi del comma 4 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., per esse è prescritto l'uso pubblico o l'assoggettamento ad uso pubblico nei termini di cui ai commi precedenti.

#### **ARTICOLO 3.2.4: EDIFICI PER IMPIANTI TECNOLOGICI ED ATTREZZATURE FUNZIONALI - T**

1. Il P.R.G. individua con la sigla T edifici per impianti tecnologici, destinati o da destinare alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale. Tra questi impianti si individuano n. 2 pozzi dell'acquedotto pubblico e la stazione di pompaggio reflui verso collettore consortile.
2. Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da Leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.  
Per impianti che costituiscono volume l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a  $I_f = 0,6mq/mq$ . ed il rapporto di copertura a  $R_c = \frac{1}{2}$  di  $S_f$
3. Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'articolo 51 della Legge Regionale n. 56/77 alle lettere c), d), f), g), p), s), t), v) possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G. ai parametri urbanistici ed edilizi salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:
  - a) - per le stazioni elettriche e sottostazioni: superficie coperta  $\frac{1}{2}$  di  $S_f$ ; ammissibili in aree destinate ad impianti produttivi e relativi servizi;
  - b) - per le cabine elettriche: se ricadenti in area agricola la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 3 semprechè, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzzeria stradale non sia inferiore a mt. 5; ammissibile in aree di rispetto cimiteriale, e di impianti inquinanti o da proteggere;
  - c) - attrezzature telefoniche di rete: compatibili con ogni classe di destinazione;

- d) - impianti per le telecomunicazioni ed il trasporto di energia: compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione, se realizzate in traliccio, delle aree destinate a servizi di distretto e comunali, ad usi residenziali ed alla viabilità e relative fasce di rispetto;
- e) - impianti energetici con fonti rinnovabili.

### **ARTICOLO 3.2.5: AREE RISERVATE AL TRASPORTO FERROVIARIO**

1. Le aree di demanio delle F.F.S. e gli enti gestori della Ferrovia possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture relative al trasporto su ferro e parcheggi pubblici, con esclusione di residenze aggiuntive.
2. Si richiamano i disposti del D.P.R. 11.07.1980 n. 753 in merito alle opere ammesse lungo i tracciati delle linee ferroviarie esistenti ed in progetto e alla utilizzazione delle fasce di rispetto, ed in particolare, gli articoli 49 e 50 (opere edilizie ammesse), l'art. 52 (canali e fossi), art. 54 (fornaci, fucine, fonderie), art. 55 (boschi), art. 56 e 57 (depositi), art. 58 (infrastrutture), art. 59 (scavi), art. 60 (riduzione delle distanze prescritte).
3. Nelle aree interessate dallo scalo merci esistente è consentita la esecuzione delle opere connesse con le esigenze degli impianti ferroviari o parcheggi pubblici, sono altresì ammissibili progetti per la realizzazione di una stazione di servizio "park and ride" a gestione comunale o convenzionata.
4. E' altresì ammessa la realizzazione di sottopassi e sovrappassi ferroviari veicolari e pedonali, nonché l'allargamento di quelli esistenti laddove previsto dal P.R.G. con apposita simbologia (parallela o trasversale alla linea ferroviaria) o da progetti esecutivi comunali.
5. La disciplina del D.P.R. n. 753/80 sopra richiamata si applica unicamente nei confronti del demanio F.F.S..

### **ARTICOLO 3.2.6: DESTINAZIONI SPECIFICHE DEI SERVIZI**

1. Il P.R.G. prescrive le seguenti destinazioni specifiche per immobili destinati ad impianti pubblici e di interesse pubblico:
  - I immobili riservati all'istruzione primaria pubblica o privata
  - C immobili per attrezzature di interesse comune:
    - attrezzature per il culto, e servizi sociali confessionali connessi;
    - servizi sociali ed amministrativi con accesso diretto al pubblico (culturali, assistenziali, sanitari ed amministrativi);
    - attrezzature ricreative e per il tempo libero (spettacolo, gioco, associazioni, esercizi pubblici);
    - attrezzature per mercati e centri commerciali pubblici.
  - M Sede del Comune
  - Museo Museo di Cultura Popolare e Contadina
  - P, PQ Parcheggi pubblici di superficie in centro urbano e in centro storico.

Sono soggette alla verifica delle quantità di aree destinate a parcheggio pubblico, nelle quantità stabilite all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per i diversi insediamenti, tutti gli interventi che determinano una maggiore volumetria o superficie utile

abitabile, indipendentemente dalla zona urbanistica oggetto di intervento edilizio.

Nelle tavole di P.R.G.C. sono definite topograficamente aree destinate a parcheggio pubblico.

Il P.R.G. prevede sul territorio aree destinate al soddisfacimento di posteggi attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici e privati che saranno di massima eseguiti ad opera della Pubblica Amministrazione, ovvero da privati a seguito di convenzionamento. Il numero dei parcheggi destinati alle attività di somministrazione alimentari e bevande si fa riferimento a quanto prescritto nel DCR 20/11/2012, n.191-43016.

Per le attività commerciali non di somministrazione e con superficie di vendita inferiore a 150 mq, il numero dei parcheggi è commisurato a quanto prescritto all'art. 21 comma 3 della LUR.

Per le attività commerciali con superficie di vendita compresa 150 e i 250 mq e per le attività con superficie compresa tra i 250 e i 400, si fa riferimento a quanto prescritto all'articolo 3.1.4 delle presenti norme.

- A Area a parcheggio ed attrezzature di servizio per la fruizione turistica e socio culturale della fascia fluviale del Po.
- V, VQ Il verde di arredo urbano per la sosta ed il gioco dell'età infantile dotato o non di servizi complementari (servizi igienici di area, chioschi temporanei per il ristoro e per la diffusione dell'informazione) in centro urbano e in centro storico.
- VA Il verde attrezzato con impianti sportivi specializzati, all'aperto ed al coperto, costituenti volume e non e servizi accessori di incontro, ristoro, amministrativi nonché il verde a parco zonale e/o distrettuale.
- VI Aree verdi a giardino o a parco delle zone industriali
- OU Orti Urbani: si prevede la possibilità dell'utilizzo del suolo agricolo, tramite "orti urbani" ai sensi dell'art.25 comma 2 lettera n della LUR sia nelle aree planimetricamente individuate nelle tavole di PRG con sigla OU che nelle zone destinate a Parco Agricolo - PA
- S, SQ Spazi e servizi pubblici in centro urbano e in centro storico con attrezzature relative.
- SI Attrezzature e servizi pubblici per gli insediamenti produttivi ed attrezzature ad essi funzionali: in esse sono consentite le seguenti destinazioni:
- spazi e strutture di servizio agli utenti (associativi, ricreativi, sanitari, di ristoro, parcheggi);
  - spazi e strutture di servizio alle aziende (postali, bancari, informativi);
  - spazi e strutture funzionali all'insediamento: (ricreativi, pubblicitari, per la gestione associata, autoparchi, controllo delle merci, spacci);
  - spazi e strutture di servizio tecnologico: impianti di superficie per la sicurezza di cose e persone, stazioni di rifornimento energetico.
- F Aree impianti cimiteriali.
- PRO L'area a disposizione della Protezione Civile individuata ai sensi

della L. 225/92 art. 15 3° comma è per ora inedificabile e per essa sono consentite opere di manutenzione e pavimentazione dei suoli con destinazione e viabilità, parcheggi e verde; è consentito il proseguimento dell'utilizzo a fini agricoli in atto, limitatamente a destinazione a prato. Previa redazione di un piano di utilizzo è possibile realizzare infrastrutture, manufatti e opere di urbanizzazione per il suo utilizzo in caso di calamità naturale.

CC      Attrezzature militari e di ordine pubblico.  
La Caserma dei Carabinieri potrà essere rilocalizzata in altre aree sul territorio; la rilocalizzazione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:  
- rapporto di copertura 0,60  
- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  mq/mq 1,00  
- h 10,50 metri  
preferibilmente in aree S oppure ZT.

PA      Parco Agricolo  
Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste dall'art. 25 della LUR ad eccezione degli allevamenti animali, oltre ad attività ludico sportiva, ricreativa e orti urbani.

2. con deliberazione del Consiglio Comunale le specifiche destinazioni d'uso delle aree destinate ad impianti pubblici indicate dal P.R.G. possono essere scambiate all'interno di aree appartenenti alla stessa sottoclasse di destinazione, come definite alle lettere A, B, C, del precedente art. 3.2.1., senza che ciò costituisca variante di P.R.G.
3. Si richiama in quanto applicabile il disposto del 4° comma dell'art. 1 della L. 3 gennaio 1978 n. 1.
4. Agli effetti del disposto del 1° comma del precedente art. 3.2.3 possono dare luogo a semplice assoggettamento ad uso pubblico gli immobili, opere ed impianti a destinazione specifica: I, C, semprechè oggetto di convenzione a norma del 4° e/o 5° comma del predetto art. 3.2.3.
5. E' ammessa la realizzazione di una unità alloggio di superficie utile lorda massima di mq. 90 per la custodia e/o gestione degli impianti, opere od attrezzature.
6. E' altresì ammesso, per immobili iscritti al patrimonio disponibile del Comune, ove cessi l'uso a servizio pubblico in atto, il riuso degli edifici per interventi di edilizia economica e popolare anche per la realizzazione di alloggi a rotazione e supporto delle iniziative di recupero del patrimonio edilizio esistente. In tale caso sono sempre ammessi sugli edifici interventi di risanamento e ristrutturazione edilizia. Il titolo abilitativo è rilasciato dall'Autorità Comunale in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale.
7. Il Comune ha facoltà di consentire la formazione di autorimesse private negli spazi destinati a parcheggi dal P.R.G. purchè totalmente interrati e subordinati alle condizioni esecutive e convenzionali indicate al successivo art. 4.2.6. comprendenti la clausola della acquisizione al patrimonio comunale entro un tempo prestabilito dell'area e di tutte le opere realizzate sopra e sottosuolo ammesse, e purché dette autorimesse siano motivate da obiettive necessità poste da attività in atto o previste dal P.R.G. o da temporaneo deficit di parcheggio localizzato.
8. Nell'ambito delle aree destinate a servizi la specifica destinazione d'uso è precisata in sede di programmazione dell'intervento attuativo in funzione

delle esigenze del Comune e nel rispetto dei criteri dimensionali del P.R.G. Nello specifico l'indicazione cartografica di P.R.G. per i servizi destinati a Centro Culturale SQ 5.1, attrezzature sanitarie e assistenziali SQ 2.2 devono ritenersi equipollenti alla più generica definizione normativa di "Servizi Socio-Assistenziali e/o Assimilati".

9. Ai fini degli standards ex art. 21 e 22 della LUR sono computabili le superfici, anche se non graficamente rappresentate nelle tavole di PRGC, per le quali è prevista o è avvenuta l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Pubblica o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella percentuale stabilita dagli strumenti urbanistici esecutivi del PRG, ivi comprese le convenzioni ex art. 49 comma 4 della LUR e i comparti di intervento soggetti alla disciplina dell'art. 46 della LUR.

Alle attrezzature di servizio di cui agli ex art. 21 e 22 della LUR si applicano i parametri edilizi della zona normativa di appartenenza.

### **ARTICOLO 3.2.7: AREE A SERVIZI CON SPECIFICHE PRESCRIZIONI (V3.5 – V3.6)**

Nell'aree V3.5 e V3.6 destinate a servizi, il P.R.G. prevede l'utilizzo delle aree con destinazioni per: gioco, sport e tempo libero; è prescrittivo un apposito studio dei prospetti e degli spazi per garantire un inserimento ambientale ottimale. Per quanto concerne le Altezze, gli Indici e altri parametri edilizi e urbanistici si fa riferimento all' allegato A- Schede Normative.

### **ARTICOLO 3.2.8: MONETIZZAZIONI**

- 1 La monetizzazione di aree a servizio è ammessa ad eccezione di quando queste siano cartograficamente individuate nelle aree produttive e nelle zone di nuovo impianto.
- 2 Per le aree a servizi planimetricamente definite nelle tav. di PRG, diverse da quelle di cui al punto 1, la monetizzazione è ammessa previa approvazione da parte del Consiglio Comunale.
- 3 L'importo unitario di monetizzazione è definito, zona per zona con atto dell'Amministrazione Comunale.

### **ARTICOLO 3.2.9 AREA A DISCARICA**

Trattasi area a discarica già esaurita; qualsiasi intervento dovrà tener conto di quanto prescritto agli art. 242 e 245 del Dlgs 152/2006, Norme in materia ambientale.

## CAPO 3 : AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI (R)

### ARTICOLO 3.3.1: SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE E CLASSI DI INTERVENTO

1. In territorio urbano e negli insediamenti isolati il P.R.G. distingue nella classe di destinazione d'uso residenziale le seguenti sottoclassi:
  - A) residenziale;
  - B) residenziale e attività diverse (terziarie, commerciali, artigianali).
2. Alla destinazione d'uso residenziale delle aree corrispondono a prescindere dalla sottoclasse di destinazione, le seguenti classi di intervento:
  - I – Impianto edilizio antico: Nucleo Storico Q
    - Residenziale Storico RSQ
    - Complessi con impianto edilizio da conservare e/o da recuperare REQ
    - Complessi con impianto edilizio da riordinare RCQ
    - Complessi di interesse ambientale recuperati RQn°
    - Immobili a tipologia incoerente con il tessuto d'impianto storico RQlett.
  - II – Impianto edilizio recente:
    - aree a capacità insediativi esaurita R;
    - aree di completamento edilizio CE;
    - aree di ristrutturazione edilizia RE;
    - aree di ristrutturazione edilizia condizionata RC;
    - aree di ristrutturazione urbanistica RU;
    - aree a verde privato G
  - III – Aree di nuovo impianto o di trasformazione ZT

### ARTICOLO 3.3.2: SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE

1. Le sottoclassi di destinazione, stabilite dal P.R.G. sono le seguenti:
  - A) residenziale . RSQ, REQ, RCQ, RQn°, RQlett., R, CE, RE, RC, RU, NI, ZT.Nelle aree a destinazione residenziale permanente gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali le attività ricettive, turistiche, commerciali di vicinato e terziarie in genere, oltrechè le attività artigianali di servizio, come specificate al successivo comma 3.

Le tipologie di vendita diverse dal vicinato sono ammesse negli addensamenti A1 e A4 riconosciuti secondo la normativa di settore.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, o ad orto, o lastricate; in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto. In esse è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali all'edificio principale nei limiti indicati per le singole zone urbanistiche.

Ad ogni abitante insediato, calcolato a norma del precedente art. 2.2.4, devono corrispondere aree effettivamente sistemate a verde privato e/o di arredo urbano in misura non inferiore a mq. 3, fatta salva diversa indicazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Il recupero di fabbricati costituenti rustici ai sensi della LR. 29/04/2003 n. 9 è ammesso in tutto il territorio comunale fatte salve tutte le norme dettate dalla L.R. 09/2003. Per i fabbricati indicati nelle tavole di P.R.G. quali manufatti da recuperare per destinazioni accessorie alla residenza, il recupero a fini residenziali ai sensi della sopra citata L.R. 09/2003 è subordinato alla presenza nel lotto interessato di autorimesse nella misura di 10mq/100mc di volumetria residenziale oppure alla loro edificazione nei limiti stabiliti agli artt. 3.3.3 e 4.2.6 delle presenti norme.

B) residenziale ed attività diverse (terziarie, commerciali al dettaglio ed artigianali)

Il P.R.G. specifica, che attività terziarie ed artigianali di servizio come specificato al successivo comma 3 possono essere insediate in tutti gli immobili e le aree suscettibili di insediamenti.

L'entità delle trasformazioni per le attività commerciali è fissata dal Piano Commerciale i cui criteri sono stati approvati con D.C.C. 24/03/2009 n. 14

2. In tutte le zone residenziali, fatte salve diverse le limitazioni prescritte per le classi di pericolosità geomorfologica, è ammessa la realizzazione di interrati nonché l'uso di seminterrati di edifici esistenti con funzione accessoria ad attività di carattere commerciale od artigianale esistenti ed attive alla data di adozione del presente P.R.G., ove si escluda la presenza continuativa di persone.

Nel caso di formazione di locali interrati, la quota di estradosso della copertura dovrà essere posta a livello con il marciapiede stradale ed ove previsto essere opportunamente dimensionata per carichi sovrastanti il parcheggio autoveicolo.

In mancanza di prescrizioni d'uso la copertura medesima dovrà essere finita con lastrico solare ad elementi modulari discontinui o a verde con spessore di coltre vegetale non inferiore a cm. 30.

3. Le attività artigianali ammissibili sono quelle che svolgono funzione di produzione al servizio diretto delle residenze, e non nocive e moleste, con totale esclusione delle attività comprese nel 1° e 2° elenco delle industrie insalubri del T.U. delle Leggi sanitarie.
4. Le attività ammissibili di cui al comma 3. e le attività terziarie sono ammesse fino alla concorrenza di tutta la Sul disponibile o realizzabile nel fabbricato interessato dall'attività.
5. Nell'ambito del concentrico esistono dei punti di conflitto di flussi veicolari in quanto la viabilità a volte è ristretta e/o interrotta da preesistenze edilizie di fabbricati rurali, civili o loro pertinenze: per conformare la viabilità e minimizzare le difficoltà di traffico, il piano prescrive la demolizione di alcuni di tali manufatti ed il loro recupero della loro volumetria nel restante lotto di proprietà.

### **ARTICOLO 3.3.3: IMPIANTO EDILIZIO ANTICO: NUCLEO STORICO**

Sono le porzioni del tessuto edificato contenenti singoli immobili, complessi edilizi ed aree aventi carattere storico – artistico e/o ambientale o documentario.

Il perimetro che le racchiude è pressoché coincidente con l'insediamento documentato nelle mappe ottocentesche (francese e Rabbini) ove si evidenziano come già strutturati anche gli isolati compresi tra v. Mazzini e v. Conte Cerutti non inclusi nella perimetrazione approvata con D.G.R. prot.

23564 del 9.11.1978. Il Nucleo Storico è definito cartograficamente nelle tavole di Piano alle scale 1:1.000 e 1:2.000.

In tali aree gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono prevalentemente volti alla conservazione e valorizzazione della tipologia edilizia, e sue modalità aggregative, della casa "a recinto" o "a corte", identificata dagli appositi studi preparatori del P.R.G. quale modello matrice del tessuto edilizio e dell'impianto urbanistico antico.

Detto principio operativo viene particolareggiato oltre che ai sensi dell'art. 14, 1° c., pto 3, lett. d) della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, dalle presenti norme, anche mediante indicazioni planimetricamente definite alla scala 1:1.000; tutto ciò con riferimento allo stato di conservazione/compromissione/obsolescenza del tessuto edificato. In particolare si distinguono le seguenti sottoclassi:

- Residenziale Storico RSQ
- Complessi con impianto edilizio da conservare e/o recuperare REQ
- Complessi con impianto edilizio da riordinare RCQ
- Complessi di interesse ambientale recuperati RQn°
- Immobili a tipologia incoerente con il tessuto d'impianto storico RQ lett.

Gli interventi nella zona RSQ sono normati all'art. 4.3.4

Per gli ambiti privi di edifici accessori, è ammessa l'edificazione di autorimesse fuori terra nella misura massima di mq. 15 per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale, previa verifica della superficie coperta, ammessa nella misura massima complessiva (edifici esistenti più edifici accessori in progetto), del 60%.

La ricostruzione degli edifici previsti in demolizione nella cartografia di P.R.G. è ammessa fino alla concorrenza della Sul demolita, eventuali ampliamenti sono ammessi nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf della zona: nel calcolo di verifica devono essere comprese tutte le Sul esistenti sull'area di P.R.G. fatta salva specifica precisazione per puntuale zone normativa.

Non costituiscono Sul di possibile ricostruzione le superfetazioni ossia ogni parte di un edificio che risulti costruita in aggiunta all'edificio originario alterandone l'assetto. Nelle opere di restauro e risanamento conservativo le superfetazioni vanno di norma eliminate.

#### **ARTICOLO 3.3.4: NUCLEO STORICO - COMPLESSI CON IMPIANTO EDILIZIO DA CONSERVARE E/O RECUPERARE REQ**

1. Riguardano gli immobili ed aree di pertinenza compresi nel Nucleo Storico, ove la tipologia della casa "a corte" presenta caratteristiche ed elementi funzionali inalterati o ripristinabili mediante interventi di recupero dei manufatti preesistenti. Nella tav. D7 di P.R.G. esse sono individuate quali unità minime di intervento.
2. Gli interventi in esse compresi, ed indicati con apposita simbologia nella tavola suddetta, riguardano un insieme organico di opere tendenti alla conservazione, risanamento, ricostruzione o migliore utilizzazione del patrimonio edilizio, ivi compresa, ove occorra, la rifunionalizzazione delle "corti" rurali per usi prevalentemente residenziali.
3. L'entità ed il tipo di interventi ammessi costituiscono il massimo della trasformazione edilizia ammessa; saranno altresì assentiti gradi di intervento di intensità inferiore.

4. Ad ogni livello di intervento corrispondono, come disposto ai successivi commi, specifiche condizioni operative da attuarsi (o non) contestualmente agli interventi richiesti.
5. Nel caso in cui gli interessati, proprietari o aventi titolo, o il Comune, intendano proporre configurazioni edilizie diverse da quelle indicate dal Piano, ciò potrà avvenire solo con ricorso alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo (PdR, PpE). In tal caso le modifiche apportate al disegno di P.R.G. non costituiscono Variante di questo purchè finalizzate alla conservazione dello schema funzionale del tipo edilizio "a corte".
6. Le previsioni del P.R.G. riguardanti la sgrossatura di manica di fronti continui o la realizzazione di manufatti a volumetria prescritta od altri interventi volti a conseguire la unitarietà compositiva dei manufatti edilizi interni a singole corti o eventualmente fra corti continue, che interessino una pluralità di edifici di diversa proprietà, vanno di norma conseguiti mediante l'istituzione del comparto a norma dell'articolo 2.1.2 comma 7 o mediante strumenti urbanistici esecutivi.
7. Nei casi specificati al precedente 6° c. è altresì ammesso l'intervento singolo diretto ove agli atti tecnico – progettuali, oggetto della domanda, sia allegata la dichiarazione di assenso dei confinanti o dei terzi interessati. Il Comune ha comunque la facoltà di richiedere la presentazione di un progetto unitario (della cortina edilizia per cui è ammessa la sgrossatura di manica o degli edifici compresi nella medesima corte) sottoscritto da tutti i proprietari o aventi titolo interessati per loro esplicita dichiarazione ad attenersi in caso di edificazione. Tale progetto unitario riguarderà essenzialmente la definizione delle ricorrenze planimetriche ed altimetriche dei fronti, i criteri di composizione delle facciate, e la sistemazione del cortile comune ove ricorra il caso.
8. L'esecuzione delle opere ammesse dal P.R.G. è condizionata alla contestuale realizzazione dei seguenti provvedimenti:
  - a) rimozione di manufatti derivanti da aggiunte utilitarie di impianto non originario contrastante con le caratteristiche storico – documentarie del tessuto edilizio, o di carattere superfetativo; ovvero occludenti e preclusivi dell'adeguamento delle caratteristiche igieniche – sanitarie e di esposizione (soleggiamento) degli edifici principali ad uso abitativo, ovvero preclusivi della realizzazione di nuove costruzioni e/o ricostruzioni: il tutto come indicato nella tav. D7;
  - b) sistemazione del cortile nella tipologia edilizia "a corte" con speciale riguardo alla natura delle pavimentazioni (preferibilmente discontinua in pietra o in elementi di cemento o di porfido, componibili a disegno, e con esclusione dei manti bituminosi) ed alla formazione del verde di arredo (orto, giardino);
  - c) la cura dei rivestimenti, delle zoccolature, delle cornici, lesene, mensole, balconi e parapetti di balconi, coperture in cotto, infissi e tinteggiature. Tali elementi di finitura dovranno risultare comparabili con la tradizione decorativa originaria: saranno esclusi pertanto i clinker, i marmi e simili per i rivestimenti, materiali diversi dal cotto (ma escluse le marsigliesi) per le coperture, materiali diversi dall'intonaco o dalla pietra per le zoccolature protettive; tinte diverse da quelle rintracciabili nella tradizione coloristica.
9. Laddove, ai sensi del precedente punto 3 del presente articolo, il proprietario o avente titolo esegua opere manutentive o di risanamento degli edifici esistenti, ivi compresi gli ampliamenti comunque ammessi

dall'art. 33 della legge 56/77 e successive modifiche ed integrazioni purchè realizzate in manufatti preesistenti, i provvedimenti di cui alle lettere a) e b) del precedente pto 8 non sono vincolanti, se non per ragioni di carattere igienico – sanitario.

In assenza di tali provvedimenti è fatto divieto di trasformare i manufatti insistenti nell'unità minima d'intervento ("a corte") agli usi accessori dappresso consentiti, se non per le parti ove tali usi sono già in atto, ovvero per l'introduzione di un locale autorimessa di ampiezza non superiore a 30 mq. utili complessivi.

10. Per gli edifici accessori in progetto o esistenti e confermati dal P.R.G. con apposita indicazione cartografica sono ammesse le destinazioni strettamente compatibili con la destinazione principale, abitativa terziaria o artigianale, a cui sono collegati nell'ambito delle unità minime di intervento. In particolare:

a) nel caso di destinazione abitativa sono con essa compatibili gli usi per locali accessori dell'abitazione, depositi e piccoli laboratori familiari (far da sé, hobbies, ecc.); piccoli laboratori di artigianato di servizio, purché a conduzione familiare, cioè condotti dai residenti nell'edificio principale; colture in serra di fiori e piante ornamentali; atelier per arti e professioni; autorimesse per la necessità diretta delle famiglie insediate;

b) nel caso di destinazioni terziarie (commerciale, di artigianato commerciale e/o di servizio alle residenze, servizi professionali ed amministrativi ecc.) sono con esse compatibili i depositi, le autorimesse, nonché piccoli laboratori di riparazione purché comportanti attività tassativamente non inquinanti, non nocive e soprattutto non moleste in quanto a odori o rumori prodotti; né comportanti l'uso continuativo o saltuario degli spazi scoperti privati e/o di uso pubblico compresi nell'unità di intervento;

c) nel caso di destinazioni artigianali (produttive o di servizio) sono con esse compatibili i depositi, lo stazionamento di mezzi, gli uffici ed altre funzioni complementari all'espletamento dell'attività con esclusione dell'abitazione anche se di custodia.

Per le caratteristiche estetiche e costruttive degli edifici e manufatti accessori il riferimento è al comma 7 dell'art. 4. 1.7. I manufatti accessori in progetto, ossia edificati ex novo, potranno avere altezza massima mt. 3,00 filo gronda e coperture con pendenza massima del 40%.

11. Hanno diritto d'uso degli immobili accessori, come definiti dal P.R.G. e per le destinazioni soprastabilite, gli abitanti residenti negli edifici di abitazione compresi nelle rispettive unità minime di intervento, ovvero i conduttori delle attività terziarie e/o artigianali insediate in immobili a destinazione d'uso propria che ubicano in detti accessori funzioni strettamente integrate all'attività principale. Le limitazioni d'uso di cui al presente comma sono riportate negli atti autorizzativi ed accettate dal concessionario unitamente alle sanzioni ivi stabilite per l'inosservanza, salva ed impregiudicata ogni sanzione penale ed amministrativa a norma di legge.

12. Ai fini dell'applicazione delle previsioni del P.R.G. cartograficamente definiti nella tav. D7 valgono le seguenti disposizioni:

a) allineamento di quota:

al fine di garantire la coerenza compositiva degli interventi possono essere fissati in sede di rilascio del permesso edilizio, anche sulla scorta di quanto previsto al preced. 7° c., vincoli di allineamento in quota

- di linee di colmo o di gronda, di orizzontamento dei solai o d'imposta delle finestrate, fatto salvo quanto disposto alle successive lettere del presente punto;
- b) allineamento di fronti:  
il vincolo topograficamente definito di allineamento delle costruzioni indica la ricorrenza dell'imposta al suolo dei corpi di fabbrica. Vincoli di allineamento non indicati dal P.R.G. possono altresì essere fissati in sede di rilascio del titolo abilitativo;
- c) sagoma definita:  
indica il perimetro massimo ammesso per la superficie coperta degli edifici di cui è consentita la realizzazione, fatti salvi i diritti di terzi ed i parametri edilizi prescritti. Per edifici in sagoma definita confinanti con proprietà private deve essere allegato all'istanza del Permesso di Costruire atto registrato e trascritto da cui risulti che il proprietario ed ogni altro avente titolo sul fondo confinante consentono l'edificazione. Tale atto non è richiesto per edifici confinanti con strade e spazi pubblici.  
In sede di progettazione sono ammessi scostamenti massimi di mt. 1 in eccedenza al perimetro indicato, ferma restando la massima superficie coperta corrispondente alla sagoma indicata e l'inalterabilità dell'allineamento dei fronti disposti su vie e spazi pubblici, fatto salvo quanto diversamente disposto da S.U.E.;
- d) numero piani fuori terra definiti:  
indica il n. massimo di piani fuori terra edificabili nell'ambito della sagoma definita. Si precisa inoltre che:
- gli edifici esistenti, soggetti ad opere di conservazione edilizia, per i quali nelle planimetrie del piano regolatore non viene indicato il n. dei piani finali, conservano quelli risultanti avanti l'esecuzione delle opere;
  - gli edifici accessori esistenti o previsti non potranno avere di norma più di due piani fuori terra fatto salvo quanto disposto al precedente pto 5 ed alle successive lettere del presente comma;
  - i locali sottotetto esistenti negli edifici di abitazione possono essere asserviti all'esclusivo uso degli alloggi sottostanti nel solo caso che siano con essi direttamente intercomunicanti e che abbiano una altezza media non inferiore a mt. 270 con minimo, verso i lati di imposta degli spioventi, di mt. 160; sono comunque fatta salve diverse disposizioni di legge. Non è comunque consentito lo spostamento delle quote di colmo e d'imposta delle coperture degli edifici esistenti se non per i fini previsti alla successiva lett. e).  
I locali sottotetto ricavati negli immobili accessori saranno adibiti alla sola manutenzione della copertura qualunque sia la loro altezza, anche se accessibili da scala fissa;
  - Viene escluso dal conteggio dei numero piani fuori terra il sottotetto accessorio.
- e) altezza degli edifici:  
- l'altezza degli edifici esistenti, conservati mediante le operazioni di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 13 della L.R. 56/77, anche in associazione alla sgrossatura di manica, sarà di norma equivalente a quella preesistente, fatto salvo l'allineamento della copertura con gli edifici

- confinanti per le altezze aggiuntive di norma non superiori a mt. 1,20 e/o di quanto motivatamente stabilito in sede di permesso edilizio;
- l'altezza degli edifici a sagoma prescritta segue quanto disposto, dal Regolamento Edilizio, fatte salve disposizioni particolari di allineamento fissate in sede di permesso edilizio o dagli strumenti urbanistici esecutivi;
  - l'altezza degli immobili accessori dovrà corrispondere ad opere avvenute alle quote (in gronda e/o in colmo) delle coperture che caratterizzano a seconda del n. dei piani gli edifici circostanti o contigui. E' vietato realizzare piani in numero eccedente a quelli del manufatto preesistente se non specificamente prescritto dal P.R.G.
- f) altezza dei locali:
- in applicazione del D.M. 5.7.1975 negli interventi di nuova costruzione, o di conservazione del patrimonio esistente ove si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, l'altezza minima fra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita in mt. 2,70 mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in mt. 2,40. Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, l'altezza minima netta tra pavimento e soffitto risultante ad opere eseguite non deve essere inferiore a quella preesistente;
  - i locali ad uso commerciale, se situati al piano terreno debbono avere un'altezza media minima di mt. 2,70; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta si misura all'intradosso della volta; l'altezza minima dell'imposta non potrà essere inferiore a mt. 2,20; per eventuali altri piani soprastanti al piano terreno si applica quanto disposto al precedente capoverso;
- g) fronti unitari:
- sono i prospetti esterni o interni di (uno o) più unità immobiliari comprese entro le cortine edilizie che costituiscono il tessuto continuo del Nucleo Storico. Al fine di valorizzarne l'aspetto caratteristico avente valore estetico e tradizionale il P.R.G. prescrive agli interventi l'unitarietà compositiva preservando le caratteristiche storiche e architettoniche esistenti.
- In ottemperanza ai dettati del nuovo R.E. che dispone i criteri e i requisiti particolari degli interventi edilizi l' Autorità Comunale si avvale della C.I.E.C., e del caso della commissione di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77, per precisare negli atti autorizzativi le prescrizioni di carattere esecutivo (composizione delle facciate, materiali, coloriture, ecc.) a cui gli interventi si dovranno attenere;
- h) cortine edilizie da conservare:
- il P.R.G. prescrive con specifiche indicazioni planimetriche la conservazione delle cortine murarie. Le modalità di conservazione sono stabilite in sede di progetto esecutivo allegato alle istanze del titolo abilitativo alla costruzione;
- i) edifici accessori:
- sono definiti esclusivamente dalle sagome conservate o previste con vincolo topograficamente definito nelle planimetrie di P.R.G.-
13. La permanenza degli usi rurali in atto, al momento dell'adozione delle presenti norme è consentita fino a completa trasformazione degli immobili (a ciò adibiti) a favore delle destinazioni proprie ammesse per il Nucleo

- Storico del P.R.G., purchè sia interessata in modo esclusivo almeno un'intera corte (o unità minima di intervento).
14. Fino al verificarsi della suddetta trasformazione sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché l'ampliamento delle porzioni abitate degli edifici esistenti, nella misura necessaria alla dotazione di adeguati servizi igienici, di idonei collegamenti verticali e degli spazi di distribuzione, da attuarsi in contiguità alle parti abitate, nell'ambito della sagoma delle pertinenze tecniche adiacenti, e con il rispetto delle norme generali per gli interventi di cui al successivo art. 4.1.1; gli ampliamenti in oggetto non potranno comunque comportare un aumento del volume abitato esistente superiore al 30% con un massimo di 200 mc., né essere realizzati con sopraelevazioni delle sagome edilizie preesistenti.
  15. Non sono invece ammessi ulteriori ampliamenti delle pertinenze tecniche comprese stalle, ricoveri animali e silos, e sono comunque vietati gli allevamenti industriali a carattere intensivo e quelli di suini e sanati eccedenti il consumo familiare.
  16. Non sono considerate attività in contrasto con il carattere del Nucleo Storico quelle connesse alla coltivazione di orti familiari ed all'allevamento (ad uso familiare) di piccoli animali da cortile.
  17. Il P.R.G. individua i casi ove è prevista la rifusione di corti frazionate con modalità da accesso alle stesse improprie ed incoerenti con il tipo edilizio. Tale rifusione va conseguita di norma attraverso l'istituzione del comparto di cui al 7° comma del presente articolo. È altresì ammesso l'intervento diretto laddove si preveda la formazione nell'ambito degli edifici costituenti le cortine edilizie di androne carraio di accesso diretto ed autonomo al cortile.
  18. In assenza degli interventi di rifunionalizzazione delle corti descritte al precedente comma, sono ammessi interventi di cui al successivo art. 4.1.5.
  19. Negli ambiti REQ7.3 e REQ7.9 il sedime per bassi fabbricati in progetto rappresenta il sedime massimo in cui localizzare edifici accessori in misura non superiore a quanto previsto al successivo art. 4.2.6. comma 1 punto a). E' facoltà dell'Amministrazione di richiedere che tali edifici vengano ricondotti ad un fronte unico con accorgimenti estetici quali un muro continuo.
  20. Nell'ambito REQ4.1 è ammessa la demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti. La ricostruzione degli edifici, nel limite dell'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  indicato nelle tabelle di sintesi, potrà avvenire solo con ricorso alla redazione di S.U.E. atto a conseguire l'unitarietà compositiva dei manufatti edilizi e la conservazione dello schema funzionale del tipo edilizio a "corte".
  21. Eventuali aree destinate a parcheggio o a verde pubblico, da dismettere gratuitamente al Comune, è assegnato un indice di edificabilità pari all' $U_f$  dello stesso ambito REQ individuato nelle tavole di P.R.G. e definito nelle tabelle di sintesi. La superficie aggiuntiva, determinata con l'applicazione di detti indici, potrà essere realizzata entro la superficie fondiaria di ciascuna zona urbanistica.

### **ARTICOLO 3.3.5: NUCLEO STORICO - COMPLESSI EDILIZI DI RIORDINO E/O TRASFORMAZIONE FUNZIONALE R.C.Q**

1. Riguardano gli immobili e le relative aree di pertinenza comprese nel Nucleo Storico contenenti in tutto o in parte attività rurali in atto, di cui il P.R.G. disciplina le condizioni di recupero ad usi residenziali ed attività compatibili, pur ammettendone la permanenza fino alla loro spontanea disattivazione, secondo quanto previsto al successivo art. 6.1.1
2. Sono individuate nella cartografia alla scala 1:1.000 con apposita delimitazione e con sigla RCQ seguita da numerazione progressiva.
3. In tali aree il P.R.G. prevede 3 distinti gradi di intervento commisurati alle necessità abitative connesse alle attività in atto; ovvero all'ampiezza delle opere necessarie per ridestinare gli immobili di impianto rurale agli usi propri (residenziali e per attività collegate) ammessi nel Nucleo Storico delle presenti norme.
  - a) senza modifica delle destinazioni in atto: sono ammesse le opere definite al 14° e 15° c. del precedente articolo.
  - b) con disattivazione degli usi rurali a favore di usi abitativi, ma con ristrutturazione limitata agli immobili esistenti e secondo le modalità prescritte al successivo art. 4.1.6., lett. a), sono di norma ammessi interventi diretti, tenendo conto delle disposizioni sui fronti unitari e le cortine da conservare contenute nel precedente articolo 3.3.4., 12° comma, subordinatamente alla contestuale attuazione delle opere indicate all'8° comma del precedente articolo, ed al rispetto di tutte le prescrizioni generali e particolari contenute nel presente titolo.
  - c) con attuazione delle previsioni urbanistiche ed edilizie planimetricamente definite dal P.R.G. fatta salva la facoltà di cui al già citato successivo art. 6.1.1. Tali interventi richiedono la formazione preventiva di strumento urbanistico esecutivo, formato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.
4. Gli interventi di riordino previsti dal P.R.G. riguardano pertanto la ricomposizione tipologica dell'impianto "a corte", anche in forma compatibile con le trasformazioni più recenti. Nella tavD7 il P.R.G. articola nell'ambito delle zone RC le unità minime di intervento da sottoporre a strumento di pianificazione esecutiva a norma del 3° comma dell'art. 2.1.2. anche con ricorso laddove necessario alla definizione del programma degli interventi di cui al 9° comma del medesimo articolo.
5. Nel caso di ricorso a S.U.E. il P.R.G. prescrive i tipi di intervento relativamente agli edifici esistenti confermati; le sagome massime degli edifici nel caso in cui si preveda la integrazione della manica; gli ampliamenti e le nuove costruzioni ammesse in applicazione di indici parametrici e/o di sagome edilizie prestabilite; gli edifici o aree da destinare ad attrezzature pubbliche.
6. Allo strumento esecutivo sono demandate: la definizione del dettaglio dei vincoli di carattere urbanistico ed edilizio oltrechè la precisazione delle destinazioni d'uso ammesse nel rispetto delle quantità complessivamente edificabili prescritte dal P.R.G.; la specifica applicazione dei disposti di cui ai commi 8, 10, 12, del precedente art. 3.3.4.
7. La cessione delle aree per la formazione delle opere di urbanizzazione secondaria è obbligatoria solo nei casi di vincoli topograficamente definiti o di sostanziale trasformazione funzionale e di destinazione degli immobili (aree ed edifici) oggetto di intervento in attuazione di S.U.E.

8. Laddove le proprietà comprese nelle zone RC si accordino per attuare unitariamente le previsioni del P.R.G. medesimo definite in cartografia e nelle presenti norme, lo S.U.E. può essere sostituito dal comparto edificatorio di cui all'art. 46 della L.R. 56/77 purchè sottoposto a condizioni convenzionali equivalenti.
9. Nel caso di proprietà singola dell'unità minima laddove l'intervento non comporta significative trasformazioni delle destinazioni d'uso né è soggetto a cessione di aree per OO.UU. secondarie ed attua le previsioni definite dal P.R.G. in planimetria e nei quadri sinottici allegati lo S.U.E. può essere sostituito dal titolo abilitativo diretto.  
10. annullato;  
Per gli interventi da attuare nell'ambito denominato RCQ4.1 con la presente Variante Generale di revisione del P.R.G.- ex ambito RC8 - si richiamano integralmente le norme approvate con D.G.R. 09/05/2006, n. 20-2766 relative al Piano Particolareggiato per il concentrico riportate al TITOLO 7.
11. Si richiama in quanto applicabile il disposto del 5° comma dell'art. 3.3.4. In tal caso non potranno variare se non per difetto le quantità edificabili previste dal P.R.G.

### **ARTICOLO 3.3.6: NUCLEO STORICO - COMPLESSI DI INTERESSE AMBIENTALE GIÀ RECUPERATI RQn°n°**

1. Sono le aree comprese nel Nucleo Storico, denominate con la sigla RQn°n° ove il primo n° indica la numerazione del distretto e il secondo n° indica l'unità di intervento, ove sono già avvenuti interventi di recupero edilizio più o meno sostanziale nell'ambito delle sagome preesistenti e quindi nel rispetto generico della matrice urbanistica della "corte".
2. Per gli immobili insistenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui al successivo articolo 3.3.9. con l'esclusione della lettera l), 6° comma, subordinatamente all'attuazione contestuale ove ricorra il caso, delle condizioni poste al successivo 7° comma del medesimo articolo.
3. Gli ampliamenti e sopraelevazioni una – tantum di edifici residenziali o con destinazioni compatibili con la residenza, ammessi ai sensi del 6° comma lettera i) dell'art. 3.3.9 nell'aree del centro storico di cui al presente articolo sono ammessi nella misura massima di un aumento del volume esistente pari a mc. 80. In tal caso l'altezza dell'edificio non potrà essere superiore a quella degli edifici confinanti ed il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 50% dell'area in proprietà, compresi i bassi fabbricati esistenti. Il solo intervento di sopraelevazione non richiede la verifica del rapporto di copertura sul lotto.  
Per ampliamenti e sopraelevazioni di edifici confinanti con proprietà private deve essere allegato all'istanza del Permesso di Costruire atto registrato e trascritto da cui risulti che il proprietario ed ogni altro avente titolo sul fondo confinante consentono l'edificazione. Tale atto non è richiesto per edifici confinanti con strade e spazi pubblici.
4. Gli interventi una – tantum, di cui all'art. 3.3.6 comma 3, sono da escludersi per i fabbricati soggetti a restauro e risanamento conservativo.

### **ARTICOLO 3.3.7: NUCLEO STORICO - COMPLESSI DI IMPIANTO RECENTE PRIVI DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO ED AMBIENTALE** **RQn°lettera**

1. Sono le aree comprese nel Nucleo Storico, denominate con la sigla RQn°.lettera ove il numero identifica la numerazione del distretto e le lettere alfabetiche sono distintive delle unità di intervento, ove è avvenuta la sostituzione con edifici in contrasto con la matrice urbanistica "a corte" del tessuto originario.

2. Per tali edifici, che non richiedono interventi di conservazione, ma sui quali non insistono interessi pubblici particolari per una migliore utilizzazione delle relative aree, sono ammessi gli interventi di cui al successivo art. 3.3.9., subordinatamente all'attuazione contestuale ove ricorra il caso, delle condizioni poste dal successivo 7° comma del medesimo articolo.

Gli ampliamenti e sopraelevazioni una – tantum di edifici residenziali o con destinazioni compatibili con la residenza, ammessi ai sensi del 6° comma lettera i) dell'art. 3.3.9 nell'aree del centro storico di cui al presente articolo sono ammessi nella misura massima di un aumento del volume esistente pari a mc. 80. In tal caso l'altezza dell'edificio non potrà essere superiore a quella degli edifici confinanti ed il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 50% dell'area in proprietà, compresi i bassi fabbricati esistenti. Il solo intervento di sopraelevazione non richiede la verifica del rapporto di copertura sul lotto.

Per ampliamenti e sopraelevazioni di edifici confinanti con proprietà private deve essere allegato all'istanza del Permesso di Costruire atto registrato e trascritto da cui risulti che il proprietario ed ogni altro avente titolo sul fondo confinante consentono l'edificazione. Tale atto non è richiesto per edifici confinanti con strade e spazi pubblici.

3. Sono altresì ammesse le opere di sostituzione integrale degli edifici e manufatti esistenti in dette aree purché gli interventi di ricostruzione siano finalizzati:

- al ripristino dell'impianto edilizio originario documentato nei catasti storici,
- alla ricomposizione mediante l'impiego del tipo edilizio "a corte" della caratteristica trama continua del tessuto edilizio storico.

Detti interventi saranno subordinati alla preventiva formazione di S.U.E. e potranno essere ammessi solo laddove sussistano, in base all'applicazione delle disposizioni contenute nel Cod. Civile e nelle presenti Norme, i presupposti planovolumetrici per il ripristino dell'edificazione continua senza aumento delle volumetrie e Sul. preesistenti e comunque non oltre i seguenti parametri massimi  $L_f: 0,6mq/mq$   $R_c = 0,5$

Altezza e n. piani saranno definiti in sede di S.U.E. al fine di uniformare i prospetti alle caratteristiche morfologiche e compositive degli edifici contigui con un massimo assoluto di 3 piani ed altezza dipendente dall'allineamento delle gronde e del colmo delle coperture fino ad un massimo comunque non valicabile di mt. 10,5.

Per le definizioni ulteriori relative alle caratteristiche compositive degli interventi si richiamano in quanto applicabili le definizioni e disposizioni contenute al precedente art. 3.3.4. 12° comma.

### **ARTICOLO 3.3.8: TESSUTO EDILIZIO RECENTE E/O DI NUOVO IMPIANTO**

#### **1. Tessuto edilizio recente.**

Sono le aree già strutturate in cui il tessuto edilizio è in genere posteriore all'insediamento aggregato del Nucleo Storico o che è privo di valori storico – ambientali significativi ed ove si sono realizzati gli sviluppi edilizi più recenti.

In tali aree il P.R.G. delimita gli immobili (aree ed edifici) a seconda delle caratteristiche specifiche di saturazione delle aree e/o di consistenza degli edifici nelle seguenti sottoclassi di intervento:

- Aree a capacità insediativa esaurita R
- Aree di completamento edilizio CE
- Aree di ristrutturazione edilizia RE
- Aree di ristrutturazione edilizia condizionata (RC)
- Aree di ristrutturazione urbanistica (RU)
- Aree a verde privato G

#### **2. Nuovo impianto**

Sono le aree poste ai margini del tessuto edificato, ma ad esso immediatamente contigue, destinate sia ai nuovi sviluppi residenziali sia alla ricomposizione urbanistica degli sfrangiamenti periferici mediante il completamento della schematura infrastrutturale.

Tra queste aree il P.R.G. distingue:

- Aree di nuovo impianto (NI)
- Zone urbane di trasformazione (ZT)

#### **3. I limiti di densità ammessi sono indicati nelle tabelle di sintesi, così come il numero dei piani, le altezze e il rapporto di copertura.**

Nel caso di recupero di fabbricati esistenti, nelle zone ove l'intervento è ammesso, il numero dei piani, le altezze e il rapporto di copertura, anche se maggiori di quanto indicato nelle tabelle di sintesi dovranno raffrontarsi esclusivamente con l'esistente e le verifiche urbanistiche dovranno essere effettuate per la sola volumetria, con riferimento agli indici di densità territoriale e/o fondiario.

Nel caso di demolizione e successiva ricostruzione, dovranno essere rispettati tutti i limiti indicati nelle tabelle di sintesi.

### **ARTICOLO 3.3.9: AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA (R)**

1. Per tali aree il P.R.G. propone il miglioramento della connessione con l'impianto delle infrastrutture urbane mediante l'eliminazione di manufatti quali recinzioni, tettoie, ecc. accessori agli edifici principali da mantenere, che limitano con restringimenti di sezione la percorribilità della trama viaria sia veicolare che pedonale, sia esistente che in progetto, e l'accessibilità ai pubblici servizi.
2. Al fine di conseguire una più elevata qualità ambientale e funzionale del tessuto edificato, il Comune può provvedere, mediante appositi progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree di arredo urbano.

3. Le variazioni o le nuove previsioni a norma del precedente comma non costituiscono variante del P.R.G. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.
4. Le aree libere comprese in aree "R" sono prive di autonoma cubatura
5. In tutte le aree libere è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali; esse vanno convenientemente sistemate a prato o a giardino o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.
6. Sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante generale di revisione del P.R.G., qualunque sia la loro destinazione d'uso, purché compatibile con quanto disposto dal P.R.G.(art. 3.3.2) e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) allacciamento di pubblici servizi
  - b) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni
  - c) ordinaria e straordinaria manutenzione
  - d) restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione nell'ambito di volumi edilizi esistenti
  - e) adeguamenti distributivi interni alle singole unità immobiliari
  - f) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari
  - g) variazioni di destinazione d'uso nell'ambito di quelle compatibili e dei limiti per esse fissati
  - h) ampliamenti massimi di mq. 9 per ogni singola unità immobiliare per realizzazione di superfici necessarie al miglioramento degli impianti igienico – sanitari
  - i) ampliamenti e sopraelevazioni una – tantum di edifici residenziali o con destinazioni compatibili con la residenza che non comportino aumento del volume esistente superiore al 35% per un massimo di 250 mc; in tal caso l'altezza dell'edificio non potrà essere superiore a m. 10,50 ed il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 40% dell'area in proprietà, compresi i bassi fabbricati e quelli destinati ad autorimesse esistenti o in progetto; 200 mc ovvero 66 mq sono comunque ammessi indipendentemente dal volume preesistente adibito alla destinazione principale. La verifica della utilizzazione della presente norma sarà effettuata per tutti gli ampliamenti volumetrici a decorrere dalla data di adozione del progetto preliminare della prima variante al P.R.G., ossia dal 28.07.92
  - l) demolizione di edifici esistenti e ricostruzione di superfici utili e di unità immobiliari destinate ad abitazione in misura non superiore alle quantità preesistenti e nei limiti comunque non superiori a:  $I_f = 0,26 \text{ mq/mq.}$ ;  $R_c 30\%$   $H = 10,50$ .
7. La realizzazione delle opere indicate alle precedenti lett. d), e), f), g), h), e i) è subordinata alla contestuale attuazione delle previsioni di cui al precedente 1° comma.
8. E' ammessa l'esecuzione di autorimesse a norma del successivo articolo 4.2.6 sempre che il rapporto di copertura sul lotto già edificato non superi nel complesso (edificio esistente e autorimessa in progetto) il 40%.
9. Nel caso di lotti interclusi, cioè aree libere comprese tra aree edificate, che risultino non asserviti a costruzioni, e quindi diversi dalla definizione di partenza contenuta al 1° comma lett. g) dell'art. 56 della L.R. 56/77, o per i quali sia già intervenuto asservimento delle volumetrie edificabili, la costruzione di autorimesse è consentita:

- fuori terra in ragione di  $\frac{1}{4}$  del rapporto di copertura fondiario nei limiti di altezza di cui al 1° comma lett. a) dell'art. 4.2.6. e con i criteri di cui al 2°, 4° e 6° comma del medesimo articolo.
  - Interrati secondo i criteri esecutivi previsti al 1° comma lett. b) dell'art. 4.2.6.
10. In tutti i casi previsti al presente 9° comma gli interventi sono subordinati alla completa attuazione dei vincoli urbanizzativi (strade, parcheggi) eventualmente disposti dal P.R.G. in cartografia.  
Non sono ammessi gli interventi di cui alla lett. i) per gli edifici realizzati prima dell'adozione della prima variante del P.R.G., ossia al 28/07/1992, in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi.
11. Nella zona R2.12 per consentire l'allargamento della sede stradale di Vicolo S. Antonio, come indicato nella tav. D3, i manufatti edilizi occupanti parte della sede stradale dovranno essere demoliti. La volumetria demolita assumerà destinazione residenziale e potrà essere realizzata all'interno della superficie fondiaria.
12. Nei fabbricati indipendenti, ossia costituenti unico corpo di fabbrica, esistenti nelle zone R, potranno essere operati gli interventi di cui al comma 6 del presente articolo.

### **ARTICOLO 3.3.10: AREE DI COMPLETAMENTO (CE)**

1. Tale classificazione comprende le aree esterne al Nucleo Storico totalmente o parzialmente urbanizzate, caratterizzate dalla presenza di tasselli di suolo inedificati in esse interclusi o marginali, la cui edificazione, prevista in modo e misura dal P.R.G., presuppone l'allacciamento ai pubblici impianti di rete di sopra e sottosuolo nonché, ove ricorra il caso, l'attuazione delle prescrizioni di P.R.G. topograficamente definite in cartografia.
2. In tali aree le previsioni si attuano di norma con semplice titolo abilitativo alla edificazione, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi ove richiesti dal P.R.G. o dal programma pluriennale da attuazione.
3. Sugli edifici esistenti ricadenti in dette aree sono ammessi gli interventi di cui alle lett. da a) ad i) del 6° comma e quelli di cui al 7° comma del precedente art. 3.3.9. ottemperandone ove ricorra il caso le disposizioni.
4. E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei limiti di densità fondiaria, destinazione d'uso, planimetrici e tipologici fissati dal P.R.G.
5. annullato.

### **ARTICOLO 3.3.11: AREE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)**

1. Sono le aree ubicate all'esterno del perimetro del Nucleo Storico ed individuate in cartografia con la sigla Re e caratterizzate da edifici di non recente costruzione con disuniformità sia tipologica che di destinazione in atto, limitata ad aree ristrette o a singoli immobili, privi in genere di interesse storico ambientale.
2. In tali aree è ammessa sia la ristrutturazione edilizia. Tali interventi sono ammessi nella misura derivante dall'applicazione dei parametri tabellari allegati alle presenti norme. Nel caso di ricostruzione i nuovi fili di

fabbricazione saranno determinati dalle disposizioni dell'art. 4.3.10; essi dovranno comunque conformarsi almeno agli arretramenti degli edifici contigui.

Nelle zone RE2.1 RE2.2 RE2.4 RE2.5 RE3.1 tanto la ristrutturazione come la demolizione e ricostruzione sono vincolate al mantenimento od alla ripetizione della esposizione a mezzogiorno del tessuto edilizio di nuova formazione. Gli edifici con diversa disposizione, se sostituiti, dovranno per quanto possibile ad essa uniformarsi anche mediante prolungamento delle cortine edilizie preesistenti. Ove ricorra il caso va salvaguardato l'impianto urbanistico delle corti e osservate le prescrizioni di allineamento topograficamente definite dal P.R.G.. Un diverso impianto edilizio deve essere definito attraverso la redazioni di S.U.E..

3. Gli interventi previsti dal presente art. sugli immobili principali sono di norma attuati con titolo abilitativo diretto: essi dovranno configurare la sistemazione definitiva dei lotti o delle corti mediante le operazioni di cui all'8° c. dell'art. 3.3.4.. Nel caso di rifusione di corti, previste dal P.R.G. per mancanza di accesso carraio indipendente, gli interventi ammessi saranno assentiti con titolo abilitativo diretto laddove si preveda la formazione di un passo carraio autonomo per ogni unità "corte". Diversamente si farà ricorso al comparto di cui all'art. 2.1.2., 7° comma.
4. Sono ammessi, in subordine alla ristrutturazione edilizia, i gradi di intervento inferiori definiti all'art. 13 della L.R. 56/77.
5. Nella zona RE2.3 per consentire l'allargamento della sede stradale di Vicolo S. Antonio, come indicato nella tav. D3, i manufatti edilizi occupanti parte della sede stradale dovranno essere demoliti. La volumetria demolita assumerà destinazione residenziale e potrà essere realizzata all'interno della superficie fondiaria.
6. Nella zona RE4.4 per consentire la realizzazione del parcheggio pubblico, come indicato nella tav. D3, l'edificio residenziale esistente dovrà essere demolito. La volumetria demolita avente destinazione residenziale potrà essere realizzata all'interno della superficie fondiaria in aggiunta ai limiti di densità edilizia, rapporto di copertura e numero di piani previsti nelle tabelle di sintesi oppure potrà essere realizzata in altra zona edificabile previa approvazione di S.U.E. senza che ciò costituisca Variante al P.R.G.
7. Nella zona RE4.7 la realizzazione e dismissione al patrimonio comunale del parcheggio pubblico indicato nella tav. D3 sarà effettuato solamente in connessione ad una operatività edilizia degli interventi previsti nella zona attraverso lo strumento del permesso di costruire convenzionato; la localizzazione del parcheggio potrà essere concordata tra privato e Comune, l'eventuale diversa disposizione planimetrica della superficie prevista in P.R.G. non comporta variante o modificazione al P.R.G.
8. La ristrutturazione edilizia con recupero ad uso abitativo dei volumi esistenti adibiti ad altra destinazione e compresi nel corpo di fabbrica principale o nel perimetro della sagoma massima definita dal P.R.G. è ammessa in deroga ai parametri previsti nelle tabelle di sintesi a condizione che nel lotto interessato dall'intervento vi sia la disponibilità di autorimesse nella misura di 15 mq per ogni unità abitativa; la dotazione di autorimesse comportante nuova edificazione dovrà rispettare le prescrizioni dell'art. 4.2.6.

### **ARTICOLO 3.3.12: AREE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONDIZIONATA (RC)**

1. Sono le aree esterne al Nucleo Storico ove gli interventi di ristrutturazione edilizia sono volti a conservare l'impianto edilizio ed urbanistico originario con tipologia a corte o a cortina pur ammettendo l'adattamento a schemi distributivi più funzionali.
2. Il P.R.G. prefigura in alcuni casi l'assetto finale di tali aree sia sotto il profilo edilizio, indicando i vincoli planimetrici (allineamenti, sagome massime, etc.) a cui riferire gli interventi di ristrutturazione; sia sotto quello urbanistico, indicando le aree a verde, pubbliche o private, ove verranno mediate le necessità di relazione degli abitanti, preesistenti o aggiunti, con l'impianto dei pubblici servizi urbani esterni ad esse.
3. Al pari delle analoghe aree delimitate nel Nucleo Storico le presenti norme pongono in relazione l'ampiezza dell'intervento edilizio con i vari gradi di trasformazione urbanistica compatibile con l'attuazione del disegno di P.R.G.

Gli interventi consentiti in assenza di strumento urbanistico esecutivo, fermo restando le procedure abilitative previste dalla legislazione vigente sono i seguenti:

- a) interventi manutentivi degli edifici esistenti previsti dall'articolo 3.3.4. comma 14 sia per gli immobili con attività rurali tuttora insediate che per quelli a destinazione abitativa. Tali interventi non sono subordinati all'attuazione delle prescrizioni planimetricamente definite dal P.R.G.
  - b) ristrutturazione edilizia con recupero ad uso abitativo dei volumi esistenti adibiti ad altra destinazione, purché compresi nel perimetro della sagoma massima definita dal P.R.G.  
Tale tipo di intervento è condizionato al mantenimento dell'unitarietà di facciata nonché dell'androne di accesso carraio, se esistente, della sagoma edilizia, del tetto e delle linee di gronda esistenti.  
Gli elementi formali da rispettare con l'intervento suddetto vanno vagliati dalla Commissione igienico – edilizia e precisati caso per caso in sede di rilascio del titolo abilitativo.  
La ristrutturazione è inoltre subordinata alle condizioni di cui al precedente articolo 3.3.4., 8° comma;
  - c) ampliamenti sino ad un massimo del 20% del volume esistente purché nel rispetto degli indici e dei parametri riportati nelle tabelle di sintesi, delle distanze minime da confini e altri edifici e dei caratteri estetico architettonici dell'intorno. Gli interventi dovranno comunque essere condizionati a stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora si ravvisino, da parte dell'Amministrazione Comunale, le condizioni applicative di cui al successivo quinto comma.
4. Gli interventi di maggiore consistenza previsti verranno effettuati previa predisposizione di S.U.E. oppure di un programma di intervento esteso all'intera area delimitata dal P.R.G., come previsto dall'art. 2.1.2. comma 9 e/o la formazione di comparto di intervento di cui all'art. 2.1.2. comma 7 (art. 46 L.R. 56/77 s.m.i.). Si richiamano le possibilità previste ai commi 3° e 4° dell'art. 2.1.2. di precisare l'ambito di cui al comma precedente o di articolarlo in sub – aree.
  5. Qualora interventi di maggiore consistenza rispetto a come sopra descritti non richiedano una progettazione urbanistica in quanto le aree siano già del tutto infrastrutturate e definite, ma vi siano comunque da disciplinare

- rapporti tra operatori pubblici e privati, in quanto a cessione di aree o realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi, essi potranno essere effettuati con permesso di costruire subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del o dei richiedenti, come previsto dall'art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i.
6. Per gli interventi con vincoli planimetrici definiti si richiama quanto disposto per le zone RC del Nucleo Storico all'articolo 3. 3.5. comma 3° pto 3 e commi seguenti.
  7. Nuove costruzioni eventualmente edificabili in applicazione degli indici di zona (It ed If) anche in quanto eccedenti le volumetrie esistenti o previste del P.R.G. nelle sagome prescritte, dovranno essere uniformate, per impianto edilizio, n. piani e caratteristiche compositive, alla trama ed al carattere degli edifici preesistenti.
  8. Nell'ambito di S.U.E. a norma del 5° comma dell'art. 2.1.2. i soggetti attuatori possono proporre configurazioni spaziali diverse da quelle previste dal P.R.G., ma coerenti con le tipologie edilizie dell'impianto originario del tessuto circostante solo in presenza di uno studio unitario esteso all'intera area e purché il prodotto finale risulti oggettivamente di migliore qualità urbanistica.
  9. Nell'esecuzione di tutti gli interventi dovranno comunque essere rispettati gli indici ed i parametri contenuti nelle tabelle di sintesi del P.R.G. fatta salva la ristrutturazione edilizia con recupero ad uso abitativo dei volumi esistenti adibiti ad altra destinazione e compresi nel corpo di fabbrica principale o nel perimetro della sagoma massima definita dal P.R.G. la quale è ammessa a condizione che nel lotto interessato dall'intervento vi sia la disponibilità di autorimesse nella misura di 15 mq per ogni unità abitativa; la dotazione autorimesse comportante nuova edificazione dovrà rispettare il parametro della Superficie coperta Sc della zona previsto nelle Tabelle di Sintesi.
  10. Nella zona RC2.4 per consentire l'allargamento della sede stradale di Vicolo S. Antonio, come indicato nella tav. D3, i manufatti edilizi occupanti parte della sede stradale dovranno essere demoliti. La volumetria demolita assumerà destinazione residenziale e potrà essere realizzata all'interno della superficie fondiaria.

### **ARTICOLO 3.3.13: AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)**

1. A questo tipo di intervento vanno riferite tutte le zone urbanistiche denominate RU.
2. La ridefinizione urbanistica dell'area prevista dal P.R.G. è demandata alla formazione di Studio unitario d'ambito di cui all'art.2.1.4, da effettuarsi con Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 49 LUR.
3. Fino all'adozione di S.U.E. sono ammesse unicamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria fatto salvo l'adeguamento dello smaltimento delle acque reflue alle vigenti disposizioni di legge in materia.
4. Nel caso di rilocalizzazione dell'attività produttiva nell'area interna al territorio comunale soggetta a piano per gli insediamenti produttivi, il riuso degli immobili dimessi è convenzionato a norma dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.

5. Al fine di favorire la rilocalizzazione delle attività improprie nelle suddette aree, il PRG prevede, tramite SUE e/o PdC convenzionato, il riuso della aree RU con destinazione residenziale secondo gli indici attribuiti nelle tabelle dei dati quantitativi al Piano.

#### **ARTICOLO 3.3.14: AREE A VERDE PRIVATO (G)**

1. Le aree a verde privato indicate nelle tavole di piano con apposita simbologia dalla lettera G non hanno capacità edificatoria.  
Tali aree a verde privato sono inedificabili ai sensi del 7° comma lettera a) art. 13 L.R. 56/77 s.m.i.; in esse sono consentite le operazioni di manutenzione delle aree, nonché i seguenti interventi:
  - a) realizzazione di autorimesse private nella misura prevista all'art. 4.2.6. c. 1, lett. a) - b). Né è ammessa la realizzazione in misura anche eccedente ai fabbisogni relativi agli edifici asserviti, purché interrato ed in attuazione di S.U.E.  
In tal caso la copertura dovrà essere sistemata a verde con riporto di terra vegetale per uno strato non inferiore a cm. 30;
  - b) sistemazione di attrezzature sportive all'aperto, di uso pubblico o condominiale;
  - c) formazione e mantenimento dei giardini;
  - d) organizzazione di parcheggi privati all'aperto alberati o coperti da pergolati con schermatura vegetale.
2. Nelle aree a verde privato appartenenti alla classe IIIa e IIIb della carta di sintesi del PAI non è ammessa l'edificazione di bassi fabbricati da destinare a qualunque uso.
3. Interventi residenziali: gli interventi edilizi di nuovo impianto dovranno riservare una porzione non inferiore al 10% del lotto di intervento, a verde in piena terra.
4. Per le aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale, non è ammessa la realizzazione di autorimesse o box auto.
5. Le aree a verde privato, diverse da quelle di cui al precedente punto 1, definite in sede di rilascio di permesso edilizio, conservano la capacità edificatoria di zona.

#### **ARTICOLO 3.3.15: AREE DI NUOVO IMPIANTO (NI) E AREE DI TRASFORMAZIONE (ZT)**

1. L'utilizzo edificatorio delle aree di nuovo impianto NI è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata.  
Fino all'entrata in vigore di questi nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
2. Il Piano classifica come zone urbane di trasformazione ZT le parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto, subordinate alla predisposizione di S.U.E.

Le tavole di Piano in scala 1:2.000 individuano le zone urbane di trasformazione.

L'altezza massima indicata nell'Allegato – A Schede Normative e nelle tabelle di sintesi è riferita alla destinazione residenziale, essa potrà essere incrementata per strutture comprendenti attività miste o comunque destinazioni d'uso non strettamente residenziali oppure ancora per alloggi da destinare ad edilizia Residenziale Sociale, fermo restando l'obbligo del rispetto delle distanze tra edifici e del loro ribaltamento ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

Il S.U.E. a cui l'edificazione di ogni zona è subordinata individuerà le aree atte al soddisfacimento degli standards urbanistici indicati all'art. 21 della L.U.R. costituenti le quantità minime da cedere gratuitamente o da assoggettare all'uso pubblico per la realizzazione dei servizi pubblici oltre alle aree da destinare a viabilità pubblica, individuerà altresì le aree di concentrazione dell'edificato costituente la superficie fondiaria ed il relativo indice di densità edilizia fondiaria  $I_f$ , la viabilità minore privata, eventuali aree aggiuntive per servizi oltre alle possibili monetizzazioni.

Nel S.U.E. potranno quindi essere precisati parametri urbanistici ed edilizi non definiti nelle tabelle di sintesi senza che ciò costituisca Variante al P.R.G.

Per i nuovi edifici a destinazione residenziale, il S.U.E. specificherà altresì le tipologie edilizie definendo puntualmente la localizzazione e la quantità volumetrica delle unità immobiliari di edilizia residenziale libera e quella per edilizia residenziale sociale e convenzionata.

3. Nella zona NI3.3 – L'intervento è subordinato a S.U.E. che può essere attivato da chiunque ne abbia interesse purché rappresenti almeno il 2/3 della proprietà. Il S.U.E. dovrà prevedere la proposta progettuale complessiva di tutto l'ambito, al fine di verificare la piena funzionalità dei lotti edificabili, una congruità dei servizi previsti e delle relative dismissioni. All'area a valle della nuova viabilità di Piano (Viale Signorini) con destinazione a verde e a parco – V 3.3 è attribuito un indice di edificabilità territoriale  $I_t = 0,05$  mc/mq. La convenzione edilizia relativa al S.U.E. dovrà prevedere l'area V 3.3 in dismissione gratuita e l'utilizzo della competente capacità edificatoria nell'ambito dell'area NI3.3. Tale maggiore volumetria non dovrà essere verificata con il parametro di controllo  $I_f$ , indice di densità edilizia fondiario.
4. Nella zona NI5.1 – l'area è soggetta al trasferimento della capacità edificatoria nell'ambito industriale ZT2, IR2.1 e IA2.1 con destinazione d'uso residenziale; conseguente sarà la cessione gratuita alla città delle aree stesse con destinazione a Servizi pubblici (S) e Parco Agricolo (PA).
5. Le zone ZT1 individuate nelle tavole con le sigle: ZT1a, ZT1b e ZT1c, potranno trasferire la Sul nell'ambito di trasformazione unitaria denominato IA2.1, IR2.1 e ZT2. La Sul prevista in trasferimento avrà destinazione d'uso residenziale. Le aree individuate come ZT1a, ZT1b e ZT1c, individuate quali aree di perequazione, dovranno essere quindi cedute al Comune come aree a servizi o a Parco Agricolo.  
Il SUE, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. potrà meglio precisare il lay-out di utilizzazione territoriale.
6. Nella zona ZT3 l'edificazione è assoggettata ad un strumento urbanistico esecutivo (SUE) nel rispetto di quanto definito nelle specifiche Schede Normative. La destinazione d'uso ammessa è quella residenziale ed attività mista.

7. Nella zona ZT3.1 – l'area è assoggettata a SUE con i parametri definiti nella specifica Scheda Normativa.
8. **Le modifiche alle aree agricole confinanti con l'area ZT3 sono assoggettate alla redazione di una Variante Strutturale ai sensi della Legge R. 56/1977 e s.m.i.**

## **CAPO 4 : DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA (P)**

### **ARTICOLO 3.4.1: SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE E CLASSI DI INTERVENTO**

1. Gli immobili destinati dal P.R.G. ad attività produttiva sono distinti nelle seguenti sottoclassi:
  - IMPIANTI PER LA MEDIA GRANDE INDUSTRIA IC3.1
  - IMPIANTI PER LA PICCOLA INDUSTRIA IR - IC diverse da IC3.1
  - NUOVO IMPIANTO INDUSTRIALE INI 1.2
  - AREE DA RIQUALIFICARE IA
  - IMPIANTI DI RIFORNIMENTO CARBURANTE.
2. Alla destinazione d'uso produttiva delle aree corrispondono, a prescindere dalla sottoclasse di destinazione, le seguenti classi di intervento:
  - IMPIANTI ESISTENTI E CONFERMATI (I.C.)
  - AREE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO (I.R. – I.A.)
  - AREE PER NUOVI IMPIANTI (I.N.I.)Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per l'attuazione delle specifiche destinazioni d'uso previste.
3. I parametri urbanistico-edilizi riferite alle singole aree produttive sono riportati nell'elaborato TS, Tabelle di Sintesi alle quali viene aggiunta la seguente norma specifica, a valere per tutte le singole aree: "L'altezza massima potrà essere superata dalle sole strutture tecniche per impianti tecnologici, e/o funzionali alla produzione e alla manutenzione dei fabbricati".

### **ARTICOLO 3.4.2: SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE**

Per ciascuna delle sottoclassi sottoelencate è definito il riparto delle specifiche funzioni. Detto riparto può subire modificazioni, in relazione a documentate caratteristiche delle attività da insediare per non più del 10% della superficie utile complessiva, semprechè il nuovo riparto venga ritenuto congruo dalla C.I.E. con la classe di destinazione. Modifiche del riparto superiori a detto limite sono demandate alla preventiva formazione di S.U.E..

#### **1. IMPIANTI PER LA MEDIA GRANDE INDUSTRIA**

Il P.R.G.C. perimetra con la zona IC3.1 gli insediamenti relativi alla media grande industria) i cui stabilimenti sono destinati alla produzione ed all'immagazzinaggio sussidiario all'attività produttiva.

Sono altresì ammessi:

- a) spazi per l'amministrazione aziendale in misura non superiore al 20% della Sul complessiva;
- b) l'abitazione per la custodia degli stabilimenti nella misura di 2 unità alloggio di taglio non eccedente i 150 mq. di Sul;
- c) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.

Per detti impianti è specificatamente richiesta l'unitarietà aziendale, non ammettendosi di massima frazionamento degli immobili e scorporo delle attività se non attraverso la formazione di S.U.E.. Eventuali modifiche di settore, ramo, classe e di attività come definiti dall' ISTAT sono subordinate ad autorizzazione.

Eventuali ampliamenti realizzati al confine con il Comune di Santena, potranno essere realizzati in continuità purchè il Comune di Santena preveda analoga norma.

## 2. IMPIANTI PER LA PICCOLA INDUSTRIA

Il P.R.G. individua per le zone IR e IC diverse da IC3.1 normate al precedente comma le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività industriali o artigianali di produzione di beni e servizi;
- b) immagazzinaggio e commercializzazione all'ingrosso di beni, attività sussidiarie alla produzione e commercializzazione come definite all'art. 3.1.3;
- c) spazi per l'amministrazione aziendale in misura non superiore a mq. 0,35 x mq. di S.U.L. destinata alle attività di cui alle lettere a) e b), con un minimo comunque consentito di 300 mq. per unità immobiliare;
- d) spazi per abitazione in misura non superiore ad una unità alloggio di taglio non eccedente i 150 mq. di S.U.L. destinata alle attività di cui alle lettere a), b) e c), con un massimo di 2 unità alloggio per impianto;
- e) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.

Nell'area IC 2.1 del comprensorio industriale n. 2 è consentita, per le destinazioni d'uso sopra elencate, l'edificazione con Permesso di Costruire Convenzionato nel rispetto dei parametri riportati nelle tabelle di sintesi e nelle Schede Normative.

Nella zona IC1.2 (ex INI 1.2) . il P.R.G. ammette la possibilità di un ulteriore incremento della superficie utile lorda destinata ad uffici e servizi pari al 10% della superficie esistente sino ad un massimo comunque di 200 m<sup>2</sup>. Tale edificazione potrà essere effettuata internamente o esternamente agli edifici esistenti, nelle aree comprese nella superficie fondiaria. Per la realizzazione dei nuovi manufatti la distanza dal filo stradale della viabilità urbana comunale potrà essere ridotta a 5 metri.

L'edificazione della zona IR 1.6 è subordinata all'approvazione di un S.U.E nel rispetto di quanto previsto nella specifica Scheda Normativa.

## 3. IMPIANTI ARTIGIANALI E DI PICCOLA INDUSTRIA

Il P.R.G. perimetra nella zona INI 1.2 le aree deputate alla rilocalizzazione di impianti artigianali e piccolo industriali esistenti nel comune, al trasferimento o ampliamento di unità locali operanti in altri comuni e per nuove attività produttive o artigianali. Tali aree sono adibite ai seguenti usi:

- a) le produzioni di cui al precedente comma 2 nonché l'artigianato di servizio e di produzione, l'immagazzinaggio ed il commercio dei prodotti dalle unità produttive e delle attività complementari
- b) spazi per l'amministrazione aziendale in misura non superiore a mq. 0,35 x mq. di S.U.L. destinata alle attività di cui alle lettere a) con un minimo comunque consentito di 300 mq. per unità immobiliare;
- c) spazi per abitazione in misura non superiore ad una unità alloggio di taglio non eccedente i 150 mq. di S.U.L. destinata alle attività di cui alle lettere a), b) con un massimo di 2 unità alloggio per impianto;
- d) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.

#### 4. AREE DA RIQUALIFICARE IA

Il P.R.G. per tali aree prevede la riqualificazione dell'ambito immediatamente a ridosso della porta della città costituita dalla zona ZT2. L'edificazione della zona IA2.1 è subordinata all'approvazione di un SUE unitario comprendente la zona IR2.1 e la zona ZT2, i parametri e gli indici sono specificati nelle Schede Normative.

Oltre a quanto indicato nelle schede normative **in assenza di S.U.E** è ammessa la realizzazione di:

- a) spazi per l'amministrazione aziendale in misura non superiore a mq. 0,35 x mq. di Sul destinata alle attività di cui sopra, con un minimo comunque consentito di 300 mq. per unità immobiliare;
- b) spazi per abitazione della custodia in misura non superiore ad una unità alloggio di taglio non eccedente i 150 mq. di Sul destinata alle attività di cui sopra, con un massimo di 3 unità alloggio per l'intera zona.

#### 5. IMPIANTI DI RIFORNIMENTO CARBURANTI E DI ASSISTENZA AI MEZZI DI TRASPORTO

Ad integrazione degli impianti esistenti previsti ai sensi della Lg Regionale n.14/2004 e s.m.i., è ammessa nelle zone a destinazione d'uso produttiva, la formazione di unità di assistenza ai mezzi di trasporto di dimensioni funzionali con gli insediamenti industriali esistenti e previsti nel Comune. E' ammessa la realizzazione di impianti per la distribuzione per carburanti compresi gli eventuali locali per assistenza meccanica e il ristoro su aree private e pubbliche, e all'interno delle fasce di rispetto come da normativa apposita, nazionale e regionale.

Detti impianti possono contenere:

- spazi di officina non eccedenti i 300 mq. per l'assistenza e manutenzione di veicoli industriali;
- aree a parcheggio;
- impianti di rifornimento carburante;
- attrezzature per la ristorazione in misura non superiore a 300 mq. servizi compresi;
- spazi per la commercializzazione di accessoristica in misura non superiore a 50 mq.;
- uffici per l'amministrazione aziendale o connessi con il funzionamento degli impianti in misura non superiore a 50 mq.;
- una unità alloggio per il personale di custodia con Sul max 100 mq..

Gli impianti esistenti all'adozione delle presenti norme possono essere ampliati sino al 100% della Sul con esclusione della residenza purchè la superficie coperta complessiva comprendente anche le tettoie e pensiline funzionali all'impianto non ecceda il 60% della superficie fondiaria.

### **ARTICOLO 3.4.3: CLASSI DI INTERVENTO**

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ammessi per le classi di intervento individuate al comma 2. dell'Art. 3.4.1., fatto salvo quanto appresso disposto, sono disciplinati ai seguenti commi 1. - 2. - 3.

Per gli impianti esistenti alla data di adozione del progetto di P.R.G., sottoriportati ai commi 1. e 2., è ammesso senza ricorso alla formazione di S.U.E. l'ampliamento una tantum della Sul esistente nella misura massima del 20%, per non più di 500 mq. complessivi purchè il rapporto di copertura finale non ecceda il 50% della superficie fondiaria in proprietà risultante all'epoca di entrata in vigore del P.R.G.

Interventi di completamento più ampi ammessi dal P.R.G. sono subordinati alla formazione di S.U.E. che devono prevedere la completa attuazione delle opere di urbanizzazione primaria ed indotta attinenti alle aree di intervento, agli eventuali allacciamenti delle opere di rete ed alla formazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Nel caso di intervento diretto dovrà comunque essere assicurata l'attuazione del P.R.G. per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primaria ed alla formazione delle aree per parcheggio nella misura minima prevista dalle norme di legge.

#### **1. IMPIANTI ESISTENTI CONFERMATI (IC)**

Il P.R.G. individua nelle zone con sigla IC gli impianti produttivi esistenti di cui si conferma la localizzazione.:

Su detti impianti sono ammessi gli interventi per il mantenimento, la trasformazione e/o l'ampliamento degli stabilimenti esistenti in base ai parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di sintesi del P.R.G.

Detti interventi, se eccedenti opere manutentive, sono subordinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla formazione di quelle secondarie nella misura prevista dall'art. 21, 1° comma pto 2, della L.R. 56/77 per gli insediamenti di cui alla lett. c) del successivo art. 26 della med. Legge. Di norma non è ammessa la monetizzazione salvo che per ragioni di compromissione fondiaria.

#### **2. AREE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO (IR - IA)**

Il P.R.G. individua con sigla IR le aree comprendenti impianti industriali esistenti corrispondenti – in quanto a caratteristiche insediative e necessità di infrastrutturazione – a quanto indicato alla lett. b) del 1° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77.

In tali aree le previsioni del P.R.G. si attuano, per il completamento, con strumenti urbanistici esecutivi secondo le procedure ed i criteri enunciati al precedente art. 2. 1.2., commi 3, 4, 5, 6.1, 7 e 9 ed in base ai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nelle tabelle allegate e nell'Allegato A - Schede Normative.

La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi è stabilita ai sensi del pto 2 del 1° comma dell'art. 21 L.R. 56/77 nella misura del 10% della superficie fondiaria. Tale superficie può essere reperita tanto all'interno delle aree di pertinenza degli insediamenti come in quelle specificatamente destinate nell'ambito dei comprensori industriali di appartenenza. E' ammessa la monetizzazione con le modalità dell'art.21 della LUR.

L'area IR 1.6 costituirà, unitariamente all'area INI1.2 la zona di atterraggio della capacità edificatoria degli Ambiti A e l'Ambito B; le modalità e gli indici sono specificati all'art. 3.8.5 delle presenti norme e all'allegato A – Schede Normative.

### 3. AREE PER NUOVI IMPIANTI (INI)

Tale classificazione comprende le aree inedificate individuate nel comprensorio n. 1 (C.so Savona Nord) ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. o degli strumenti urbanistici esecutivi.

Tali zone sono denominate INI1.2 e costituiscono il naturale completamento dell'area produttiva di C.so Savona nord dotando tale zona delle necessarie aree di servizio e di protezione e rispetto all'autostrada Torino – Savona: l'edificazione è assoggettata ad uno strumento urbanistico esecutivo.

Le aree INI 1.2 costituiranno la zona di atterraggio della capacità edificatoria dell'Ambito B.

L'Allegato A – Schede Normative specifica gli indici e i parametri urbanistici per dette zone.

Si richiamano in quanto applicabili i disposti dell'art. 2.1.2..

Gli strumenti urbanistici esecutivi dianzi citati dovranno prevedere aree per servizi nella quantità stabilita all'articolo 21 della L. 56/77 per le aree di cui alla lett. a) del 1° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77 (20% della superficie territoriale).

### **ARTICOLO 3.4.4: ZONE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA**

1. ZT2 - L'area ZT2 è assoggettata da uno strumento urbanistico esecutivo unitario, esteso agli ambiti industriali IA2.1 e IR2.1.  
Le destinazioni d'uso ammesse sono definite nelle specifiche Schede Normative.
2. [Nell'ambito industriale IA2.1 è compresa un'area oggetto di bonifica, definita graficamente nelle tavole di P.R.G.C. – Codice anagrafe siti inquinati 2759 - soggetta ai vincoli di utilizzo di cui all'art. 4.3.1 bis delle presenti norme.](#)

### **ARTICOLO 3.4.5: annullato;**

### **ARTICOLO 3.4.6: annullato;**

### **ARTICOLO 3.4.7 AREE A SERVIZI PER LE AREE PRODUTTIVE**

Il P.R.G. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi, commisurata all'entità degli insediamenti produttivi.

1. Le dotazioni minime di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi di nuovo impianto sono stabilite nella misura del 20% della St. Tale quantità deve consentire la dotazione di aree per attrezzature pubbliche, idonei collegamenti di trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica.
2. La dotazione minima per insediamenti produttivi di riordinio o di completamento infrastrutturale sono commisurati nella quantità del 10% della Sf.

## CAPO 5 : AREE PER USO AGRICOLO

### ARTICOLO 3.5.1: SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

Il territorio esterno alle zone insediative urbane ed a quelle destinate alle attività produttive extragricole, esistenti o in progetto, è riservato alle attività primarie agricole.

In esso il P.R.G. ha per obiettivo:

- la tutela e valorizzazione degli elementi morfologici ed ambientali ;
- la salvaguardia attiva degli elementi antropici e degli insediamenti di antico impianto quali testimonianza storica e culturale;
- il sostegno della produttività agricola in coerenza con il Piano regionale di sviluppo e dei piani di settore;
- il consolidamento del nucleo frazionale Tetti Mauritti anche quale centro di servizio alle famiglie residenti;
- la salvaguardia delle caratteristiche insediative dei centri aziendali esistenti o di nuova costruzione.

1. Per conseguire dette finalità il P.R.G.C. suddivide il Territorio agricolo in relazione a distinte condizioni e/o limitazioni insediative:

- a) annullato
- b) annullato
- c) Aree agricole di salvaguardia AS
- d) Aree agricole con funzione di filtro AFF
- e) annullato
- f) Aree agricole di salvaguardia ex L.R. 65/95 AZS
- g) Aree agricole protette di potenziale interesse naturalistico AN3
- h) Aree di prevalente interesse agricolo condizionato APC1
- i) Aree di prevalente interesse agricolo con parziali limitazioni AP2
- j) Aree di prevalente interesse agricolo condizionato con parziali limitazioni APC2
- k) Annucleamenti rurali RA

3. Ai fini del corretto uso delle risorse naturali, ambientali, storico – culturali produttive e dei sistemi insediativi ed infrastrutturali esistenti il P.R.G. norma in relazione alle suddette zone:

- a. i requisiti di titolarità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia
- b. l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi di trasformazione edilizia
- c. le prescrizioni speciali a tutela dell'esercizio del diritto d'uso degli immobili
- d. le destinazioni d'uso degli immobili proprie ed ammesse.

Le aree comprese nell'ambito P.T.O. sono normate al capo 7 delle presenti norme.

### ARTICOLO 3.5.2: DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE AMMESSE NELLE AREE AGRICOLE

1. A seconda delle specificazioni di zona riportate ai successivi articoli nel territorio extraurbano sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a.1. abitazioni rurali;

- a.2. fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola od associata;
  - a.2.1. costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali; quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricoveri macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera);
  - a.2.2. serre fisse per colture aziendali;
  - a.2.3. allevamenti aziendali di bovini, equini, suini e avicunicoli intendendosi per tali quelli ove viene prodotto in proprio almeno il 60% delle unità foraggiere necessarie per l'alimentazione dei bovini ovini e caprini ed almeno il 30% per suini avicunicoli;
- a.3. fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo industriale intensivo come definito da leggi e provvedimenti regionali e statali del settore e che comunque non raggiungono il livello di autoapprovvigionamento definito al pto a.2.3., con annessi fabbricati ed impianti necessari allo svolgimento delle attività zootecniche;
  - a.3.1. fabbricati ed impianti per allevamenti industriali di suini;
  - a.3.2. fabbricati ed impianti per allevamenti industriali di bovini ed equini;
  - a.3.3. fabbricati ed impianti per allevamenti industriali di capi minori;
- a.4. costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazioni di prodotti agricoli, zootecnici e forestali dell'azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo, magazzini frigoriferi, rimesse per macchine agricole, magazzini per derrate alimentari ecc.);
- a.5. pozzi e laghi per uso irriguo, costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;
- b.1. abitazioni per residenza civile permanente per famiglie non addette al settore agricolo;
- b.2. pertinenze delle abitazioni di cui al pto b.1.;
- c.1. annullato;
- c.2. abitazioni riservate al personale di esercizio dei locali in c.1 e d.1.;
- d.1. abitazioni per residenza temporanea agrituristica, secondo la definizione di cui all'art. 2 della L. 96/2006 ed all'art. 2 della L.R. 23/03/1995 n. 38 ivi compresi gli spazi per tende e caravans di cui all'art. 3 della L.R. 38/95;
- d.2. strutture ricettive ed annessi servizi turistici per opera di imprese turistiche come definite all'art. 5 della l. 15.5.1983 n. 217;
- d.3. strutture per attività turistico – ricettive come definite all'art. 2 della l.r. 31/08/1979 n. 56;
- e.1. opere di urbanizzazione primaria come definite all'articolo 51 della l.r. n. 56/77 pto 1;
- e.2. opere di urbanizzazione secondaria come definite all'articolo 51 della l.r. n. 56/77 pto 2;
- e.3. opere di urbanizzazione indotta come definite all'articolo 51 della l.r. n. 56/77 pto 3.

L'ammissibilità delle destinazioni specifiche sopraelencate è subordinata alle prescrizioni relative a ciascuna zona.

### **ARTICOLO 3.5.3: REQUISITI DI TITOLARITÀ AGLI INTERVENTI**

Per il conseguimento delle finalità del P.R.G. nel territorio extraurbano, il titolo abilitativo alla costruzione per gli interventi ammessi può essere conseguita dai seguenti soggetti:

- s.1. soggetti aventi titolo d'uso;
- s.2. soggetti aventi titolo di godimento reale;
- s.3. soggetti definiti imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- s.4. proprietari dei fondi e chi abbia titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera s.3. e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- s.5. imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della l.r. 63/78 che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
- s.6. i proprietari coltivatori diretti;
- s.7. gli Enti pubblici e di diritto pubblico e i consorzi funzionali gratuitamente operanti sul territorio;
- s.8. soggetti di cui alle lett. s.1. e s.2. residenti nel Comune;
- s.9. soggetti di cui alle lett. s.1. e s.2. iscritti negli elenchi delle attività artigianali e/o industriali, e/o commerciali e censiti come unità locali nel Comune all'ultimo censimento generale dell'industria, dell'artigianato e del Commercio (1981);
- s.10. soggetti classificati come impresa turistica a norma dell'art. 5 della l. 17.5.1983 n. 217;
- s.11. soggetti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi sociali e tecnologici.

Il requisito di titolarità agli interventi è stabilito in riferimento alla classificazione della zona ed alla destinazione d'uso delle opere ed alla loro consistenza, fermo restando che chiunque ha titolo ad intervento di manutenzione ordinaria sugli immobili, edifici ed infrastrutture.

### **ARTICOLO 3.5.4: PRESCRIZIONI A TUTELA DELL'ESERCIZIO DEL DIRITTO D'USO**

L'ammissibilità di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ed il rilascio del titolo abilitativo all'edificazione può essere subordinato:

- alla stipula di convenzioni e/o di atti di impegno unilaterale
- al mantenimento della destinazione d'uso, a norma della legge regionale 56/1977 n. 25, commi 7 e successivi
- alla coincidenza del titolo soggettivo all'intervento con il titolo di godimento a norma del 4° comma dell'articolo 25 della l.r. 56/77.

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

## ARTICOLO 3.5.5: PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### 1. ABITAZIONI RURALI (destinazione a1)

#### 1A. Nuova costruzione

Riguarda le nuove costruzioni ed il recupero alla destinazione abitativa, mediante ristrutturazione, totale o parziale, di spazi a precedente destinazione non abitativa.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole sono così definiti:

- a) Terreni a colture protette in serre fisse: mc 0,06 per mq;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq;
- c) terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq;
- d) terreni a seminativo ed a prato: mc 0,02 per mq;
- e) terreni a bosco ed a coltivazioni industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc 0,01 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

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.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono superare un volume complessivo di 1.500 mc.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature anche se comprese nel corpo dell'abitazione, per la produzione, la conservazione, a lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza del centro aziendale di dieci chilometri.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, definita dal presente articolo, non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata e vincolata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi", esse sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione o in appositi elenchi catastali e sono prive di capacità edificatoria per abitazioni rurali.

Per iniziative agricole in forma cooperativistica o comunque associata i fondi dei partecipanti alle iniziative possono essere considerati concorrenti a tutti gli effetti alla formazione delle iniziative stesse. Ai fini del calcolo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui.

Per aziende che hanno terreni su Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito delle aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area sita nel Comune di Villastellone a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1.000 mc.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse eccetto che per iniziative cooperativistiche o comunque associate attuate da persone giuridiche regolarmente costituite a norma delle vigenti disposizioni.

Le strutture agricole quali stalle, tettoie, magazzini, ecc., non sono considerate agli effetti della determinazione della volumetria massima realizzabile.

Nell'esecuzione di tutti gli interventi devono essere osservate le norme relative a:

- Altezza massima delle costruzioni (eccetto silos, strutture e sovrastrutture tecniche che non hanno limiti di altezza) mt. 8
- Numero dei piani fuori terra n. 2
- Distanza minima dai confini (eccetto per le stalle ed altri ricoveri di animali la cui distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a mt. 10) mt. 5
- Distanza minima tra fabbricati:
- mt. 15 se c'è confrontanza tra edifici e loro parti destinate alla residenza
- mt. 10 negli altri casi.

#### Distanza tra residenza ed edifici destinati all'allevamento di animali

Nel caso di impianti per l'allevamento intensivo di animali, così come definiti dalla Delibera della Giunta Regionale n.12-5250 del 11 febbraio 2002, il rilascio delle concessioni è subordinato, inoltre, alla preventiva procedurale Verifica di impatto ambientale e, qualora necessario, Fase di Valutazione e giudizio di compatibilità ambientale.

I fabbricati e le attrezzature destinate ad accogliere gli allevamenti di suini e struzzi dovranno rispettare una distanza di almeno 50 mt. da abitazioni di terzi, estranee all'azienda, di almeno 400 mt. dal perimetro del più prossimo abitato, compresi i nuclei rurali e di 2000 mt. dal concentrico.

Gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno rispettare una distanza di almeno 50 mt. da abitazioni di terzi, estranee all'azienda, di almeno 400 mt. dal perimetro del più prossimo abitato, compresi i nuclei rurali e di 1500 mt. dal concentrico.

La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni a destinazione abitativa non potrà essere superiore a 1/4.

Non sono computabili per il predetto rapporto gli appezzamenti oggetto di semplice trasferimento di cubatura al fondo di edificazione.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'atto di impegno e relative clausole contenute all'art. 25 commi 7 e seguenti della L.R. 56/77, che si intendono qui riportati nella dizione vigente alla data di adozione della Variante al P.R.G.

#### Titolarità

I soggetti di cui alle lettere S3, S4, S5, S6, S7, dell'art. 3. 5.3..

#### 1B Recupero igienico – funzionale delle abitazioni rurali esistenti

Si intende l'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento e ristrutturazione di unità immobiliari già destinate all'abitazione rurale nonché l'ampliamento della superficie utile abitabile non superiore al 50% della superficie utile preesistente, comportante o non grossatura

di sagoma, anche eccedente i limiti di densità indicati alla precedente lett. A.

Limitazioni

Le disposizioni contenute all'art. 4.3.5. relativamente agli immobili da esso interessati.

Titolarità

I soggetti di cui alle lettere S3, S4, S5, S6, dell'art. 3. 5.3.

2. ABITAZIONI CIVILI (destinazioni b1, c1 e c2)

Riguardano edifici residenziali all'esterno dell'area urbana nonché unità immobiliari comprese nella frazione Tetti Mauritti.

Gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle norme del P.A.I.

2A. Nuova costruzione

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

2B. Mantenimento e recupero igienico – funzionale di abitazioni esistenti

Gli interventi sugli immobili non compresi nella frazione Tetti Mauritti sono disciplinati all'art. 4.2.5.. Gli interventi sugli immobili compresi nella frazione Tetti Mauritti sono disciplinati al Capo 7.

Titolarità

I soggetti di cui alle lettere S1, S2, S7, S9, S11 dell'art. 3. 5.3..

2C. Recupero igienico – funzionale ad abitazione civile delle abitazioni rurali esistenti

Si intende l'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento e ristrutturazione di unità immobiliari già destinate all'abitazione rurale nonché l'incremento degli spazi a destinazione residenziale per una quantità non superiore a 150 mq., di superficie utile abitabile, derivante dal recupero a fini residenziali di spazi ex agricoli esistenti e non più utilizzati compresi nel corpo principale di fabbrica finalizzato ad un miglioramento delle condizioni igieniche e funzionali-distributive delle costruzioni.

Gli interventi sugli immobili compresi nella frazione Tetti Mauritti sono disciplinati al capo 7.

Limitazioni

Le disposizioni contenute all'art. 4.3.5. relativamente agli immobili da esso interessati.

Titolarità

I soggetti di cui alle lettere S1, S2, S7, S9, S11 dell'art. 3. 5.3.

3. ABITAZIONI PER RESIDENZA TEMPORANEA AGRITURISTICA O TURISTICO RICETTIVA (destinazione d1, d2, d3)

3A. Nuova costruzione

La costruzione di nuovi insediamenti per abitazione temporanea non è attualmente presente nel territorio extraurbano.

3B. Recupero di insediamenti rurali esistenti

Superficie lorda:

Non superiore al 30% della Sul totale, ove per Sul totale si intende la sommatoria di tutte le superfici edificate comprese nei manufatti che rientrano nel conteggio del rapporto di copertura.

Rapporto di copertura:

Non eccedente in complesso il 20%.

Limitazioni:

Al calcolo della Sul e del rapporto di copertura concorrono i manufatti edificati risultanti alla data di adozione del P.R.G.

E' richiesto atto di impegno unilaterale al mantenimento della destinazione per un periodo non inferiore a 20 anni.

#### 4. ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER L'ALLEVAMENTO ZOOTECNICO

##### 4A. Nuova costruzione

Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi per nuova costruzione si intende:

- la realizzazione ex novo di edifici per la stabulazione e delle infrastrutture relative;
- oppure la sostituzione edilizia di manufatti esistenti;
- oppure l'ampliamento di edifici in misura superiore al 50% delle Sul esistenti.

##### 4.1 Allevamenti industriali intensivi (destinazione a.3.1., a.3.2., a.3.3.)

###### 4.1.A Nuova costruzione:

Rapporto di copertura: 25% della superficie fondiaria del fondo direttamente asservito, riferita ai soli fabbricati per l'allevamento zootecnico.

Limitazioni:

E' ammessa la realizzazione per ciascun impianto, e indipendentemente dal numero delle costruzioni, di 1 abitazione per non più di 200 mq. di Sul, ed in pari misura per la realizzazione di uffici.

L'azienda deve risultare dotata di aree per spandimento liquami ad uso fertilizzante per un carico convenzionale di bestiame pari a 40 q.li/ha peso vivo.

Oltre tale livello la quantità eccedente deve essere avviata al depuratore proprio o consortile avente idonee caratteristiche.

Ai fini dell'accertamento dell'esistenza dei terreni di spandimento, nel caso in cui questi non siano di proprietà del Concessionario, fa luogo la presentazione da parte di quest'ultimo di atto di impegno unilaterale allo spandimento in aree definite dall'impegno stesso. Tale atto, sottoscritto dal proprietario dei fondi di spandimento, subordina l'autorizzabilità all'insediamento.

Le costruzioni riservate all'allevamento dovranno essere ubicate sottovento dominante rispetto agli insediamenti a carattere residenziale extragricolo, a distare da questi almeno:

- mt. 250 per gli allevamenti di sanati, avicoli o suinicoli, e per gli altri allevamenti inquinanti. Tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di mt. 100 rispetto al perimetro della frazione Tetti Mauritti;
- mt. 50 per allevamenti bovini in genere, per altri allevamenti assimilabili ed in tutti gli altri casi.

Sono comunque fatte salve prescrizioni più restrittive a norma delle Leggi sanitarie per la tutela della salute, dell'igiene dell'abitato, del suolo e del

sottosuolo, assunte dall' Autorità Comunale nei modi e forme di legge o apposte come condizione alle autorizzazioni o concessioni.

E' richiesto l'atto di impegno al mantenimento della destinazione specifica degli impianti oggetto di titolo abilitativo alla costruzione.

#### Titolarità

I soggetti di cui alle lettere S3, S4, S5, S6, dell'art.3. 5.3.

### 4.2 Allevamenti aziendali (destinazione a.2.3.)

#### 4.2.A Nuova costruzione:

Rapporto di copertura: 30% riferito alle superfici edificate in complesso sul fondo direttamente asservito.

#### Limitazioni:

Le stalle devono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non meno di mt. 10 elevati a 20 nel caso di ricovero di suini e di sanati ove la capacità di stabulazione raggiunga i 150 U BA si applicano le distanze previste al punto 4.1.

Per le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine si applicano le norme di cui al D.Lgs.152/2006, L.R. 61/2000 e Regolamento della Regione Piemonte n. 10 R del 29/10/2007.

E' richiesto l'atto di impegno riferito al mantenimento della destinazione.

Non è consentita la realizzazione di stalle aziendali isolate rispetto al Centro aziendale, vale a dire distanti più di mt. 30 dalle altre strutture del centro aziendale.

#### Titolarità

I soggetti di cui alle lettere S3, S4, S5, S6, dell'art. 3. 5.3.

#### 4.2.B Recupero igienico funzionale di attrezzature ed impianti

Per interventi di recupero funzionale di attrezzature esistenti si intende:

- l'esecuzione di opere di manutenzione risanamento e ristrutturazione di impianti ed attrezzature agricole anche con nuove destinazioni a ricovero di animali;
- oppure l'esecuzione di opere infrastrutturali ed impianti tecnici al servizio delle attività di allevamento;
- oppure l'ampliamento degli edifici esistenti in misura non superiore al 50% delle Sul esistenti.

Rapporto di copertura: 30% della superficie fondiaria riferito alle superfici edificate ed edificabili in complesso sul fondo direttamente asservito nel solo caso della lettera c).

#### Limitazioni:

Valgono di massima quelle della lettera A salvo laddove per ragioni di compromissione fondiaria o d'impianto edilizio non sia possibile ottemperare le distanze. Sono comunque fatte salve prescrizioni restrittive a norma delle leggi sanitarie, per la tutela della salute, dell'igiene dell'abitato, del suolo e del sottosuolo assunte dall'Autorità Comunale nei modi e nelle forme di legge o apposte come condizione al titolo abilitativo alla costruzione.

Per il recupero funzionale di edifici d'impianto storico valgono le disposizioni dell'art. 3. 3.5. relativamente agli immobili da esso interessati.

#### Titolarità

I soggetti di cui alle lettere S3, S4, S5, S6, dell'art. 3. 5.3..

## 5. FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO (destinazione a.2.1.)

### 5A. Nuova costruzione

Per nuova costruzione di fabbricati funzionali alle esigenze dell'azienda agricola si intende:

- la realizzazione ex novo di edifici di servizio per aziende di nuova costruzione o che ne siano sprovviste;
- oppure la sostituzione edilizia di edifici esistenti in misura superiore al 50% delle superfici utili esistenti;
- oppure l'ampliamento delle superfici utili dei fabbricati di servizio al nucleo aziendale in misura superiore al 30% di quelle esistenti.

Rapporto di copertura: 30% della superficie fondiaria riferito alle superfici edificabili in complesso sul fondo direttamente asservito.

#### Limitazioni:

E' richiesto l'atto di impegno unilaterale al mantenimento della destinazione.

Non è consentita la realizzazione di fabbricati rurali di servizio, eccetto i ricoveri per attrezzi agricoli di cui al sottopunto successivo, isolati rispetto al centro aziendale, vale a dire distanti più di mt. 30 dalle altre strutture del centro aziendale. Inoltre la loro entità e dimensioni dovranno essere relazionate alle esigenze dimostrabili dell'azienda stessa.

#### Titolarità

Soggetti di cui alle lettere S3, S4, S5, S6, dell'art. 3.5.3..

Soggetti di cui alle lettere S1, S2 per la realizzazione di capanni agricoli ad esclusivo uso di ricovero per attrezzi agricoli in misura non superiore a mq 20 di superficie coperta per non più di un manufatto per fondo coltivato avente superficie non inferiore a 1000 mq. Detti manufatti avranno copertura in cotto a 1 o 2 falde, murature perimetrali in mattoni a vista o intonacati a civile e altezza non superiore a mt. 2,5 alla gronda e mt. 3,50 al colmo. Non è ammessa la realizzazione di spazi cantinati.

Questi edifici potranno essere realizzati sul confine di proprietà (previo assenso del confinante), e ad una distanza minima di mt. 5 da strade comunali rurali, fatta salva l'osservanza del D.L.vo 285/92 e del relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 495/92).

In ogni caso il loro inserimento ambientale dovrà essere mitigato con la messa a dimora di essenze arboree autoctone al fine di migliorarne l'inserimento dal punto di vista paesaggistico.

In ambito SIC non è ammessa la realizzazione di capanni agricoli.

### 5B. Recupero funzionale di fabbricati rurali

Per interventi di recupero funzionale di fabbricati rurali di servizio si intende:

- l'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento o ristrutturazione di impianti, attrezzature e costruzioni;
- oppure la loro sostituzione in misura inferiore a 50% delle superfici utili esistenti;
- oppure l'ampliamento delle superfici utili complessive dei fabbricati di servizio al nucleo aziendale in misura inferiore al 30%.

Rapporto di copertura: massimo 30% della Sf riferito alle Sul edificate ed edificabili in complesso sul fondo direttamente asservito.

#### Limitazioni:

Per gli edifici di antico impianto edilizio quanto disposto all'art. 4.3.5. relativamente agli immobili da esso interessati.

Atto di impegno unilaterale di mantenimento della destinazione.

Titolarità:

I soggetti previsti all'art. 3.5.3.

## 6. COSTRUZIONI RURALI SPECIALIZZATE

Per nuova costruzione si intende:

- la costruzione ex novo di edifici destinati agli usi descritti al punto a.4. dell'art. 3.5.2.;
- oppure l'acquisizione alle destinazioni a.4. di manufatti preesistenti diversamente destinati per oltre 200 mq. di Sul compresi gli interventi integrativi, comportanti o non opere edilizie;
- oppure gli ampliamenti.

6A. Nuova costruzione di edifici al servizio dell'azienda singola (destinazione a.4.)

Densità fondiaria:

Uf = 0,30 mq/mq riferito al lotto di pertinenza della struttura e/o attrezzatura agricola

Limitazioni:

Il titolo abilitativo è rilasciato subordinatamente all'esistenza, o all'impegno ad eseguire, adeguate opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali all'insediamento. E' richiesto l'atto di impegno al mantenimento della destinazione. Non è consentita la realizzazione di costruzioni rurali specializzate isolate rispetto al centro aziendale, vale a dire distanti più di 30 mt. dalle altre strutture del centro aziendale.

Titolarità:

Soggetti di cui alle lettere S3, S4, S5, S6, dell'art. 3. 5.3.residenti nel Comune.

6B. Recupero di edifici alle destinazioni rurali specializzate (destinazione a.4.)

Per il recupero di edifici alle destinazioni rurali specializzate si intende:

- l'esecuzione di opere di risanamento, ristrutturazione di impianti, attrezzature già destinate;
- oppure la sostituzione edilizia di edifici, impianti, attrezzature preesistenti;
- oppure l'ampliamento fino a 200 mq. di Sul di edifici, impianti, attrezzature già esistenti.

Densità fondiaria:

Ut = 0,30 mq/mq riferito al lotto di pertinenza della struttura e/o attrezzatura agricola

Limitazioni:

Il titolo abilitativo alla costruzione è rilasciato subordinatamente all'esistenza, o all'impiego ad eseguire, adeguate opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali all'insediamento;

- è richiesto l'atto di impegno al mantenimento della destinazione.

Titolarità:

soggetti di cui alle lett. S3, S4, S5, S6 dell'art. 3.5.3 residenti nel Comune.

## 7. LOCALI PER L'ESERCIZIO DI VICINATO E DI PUBBLICI ESERCIZI NELLE AREE EXTRAURBANE (destinazione c.1, c. 2)

L'attività di esercizio di vicinato, per il commercio al dettaglio, potrà essere svolta all'interno degli annucleamenti rurali RA, RS, riutilizzando prioritariamente volumi preesistenti.

## 8. POZZI E LAGHI PER USO IRRIGUO (destinazione a5)

Si richiamano i disposti dell'art. 56 della l. r. 56/77. Per i laghi di uso irriguo e di regimazione dei bacini idrici il titolo abilitativo può essere condizionato a studio idrogeologico che dimostri il razionale utilizzo in relazione all'assetto idrogeologico del territorio del bacino.

## 9. FORMAZIONE DI VASCHE E LAGONI DI ACCUMULO

In recepimento del Regolamento CE n. 1698/2005 e del Regolamento della Regione Piemonte n. 10 R del 29/10/2007 devono essere realizzate:

- concimaie con platea impermeabilizzata, avente cordolo perimetrale su almeno tre lati e adeguata pendenza che convogli le acque piovane verso idoneo pozzetto di raccolta;
- almeno due vasche per liquami completamente impermeabilizzate.

Vasche e lagoni di primo accumulo devono essere e distare da abitazioni esistenti almeno mt. 100;

La seconda vasca destinata allo stoccaggio del letame è ammessa in adiacenza alla stalla e con una distanza minima da abitazioni pari a 50 metri.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato a parere A.S.L.

## 10. COSTRUZIONE DI SERRE FISSE

Limitazioni:

è richiesto l'atto di impegno al mantenimento della destinazione.

## 11. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Limitazioni:

quelle derivanti dall'applicazione delle presenti norme.

Titolarietà:

i soggetti di cui all'art. 57 dell'art. 3.5.3.

**ARTICOLO 3.5.6: annullato;**

**ARTICOLO 3.5.7: annullato;**

**ARTICOLO 3.5.8 : annullato**

## **ARTICOLO 3.5.9 : AREE AGRICOLE DI TUTELA E SALVAGUARDIA AS E AREE AGRICOLE CON FUNZIONE DI FILTRO AFF**

1. Le aree AS sono quelle individuate a norma del 7° comma, lettere a) e b) dell'art. 13 della l.r. n. 56/1977 di cornice all'abitato, ovvero aree di

interesse ambientale, ovvero ancora non idonee alla permanenza di persone.

2. In aree AS non sono ammessi a tutti gli effetti nuovi insediamenti ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse all'irrigazione dei fondi o alla protezione del territorio.
3. Agli effetti dell'art. 25, 17° comma della l. r. 56/77 le densità edificatorie previste al 1° comma lett. A dell'articolo 3.5.5. conferibili alle AS in ragione del tipo di colture realizzate possono essere utilizzate esclusivamente nelle zone agricole.
4. In tali aree è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato di luoghi è immutabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione
5. E' consentita la coltivazione di orti familiari, per i quali non è ammessa la costruzione di depositi per ricovero attrezzi agricoli.
6. Il P.R.G. individua i centri aziendali esistenti in tali aree alla data di adozione delle presenti norme, denominandoli AFF, per i quali si applicano i dispositivi relativi agli interventi di recupero sotto indicati, fatto salvo il rispetto di vincoli territoriali e di condizioni più restrittive.
7. Le aree AFF sono in parte interessate da recente edificazione a servizio dell'attività agricola. Esse si prefiggono lo scopo in generale di limitare l'ulteriore compromissione del territorio ancora ineditato ed in particolare di salvaguardare l'edificato urbano dalla presenza in adiacenza dello stesso di ricoveri per allevamento di animali.
8. Nelle proprietà ricadenti in aree AFF ove la data di adozione del Progetto Preliminare di Variante al vigente P.R.G. (30.05.2008) è dimostrata l'esistenza di fabbricati con destinazione agricola - A da considerarsi come inizio di insediamento aziendale possono effettuarsi tutti gli interventi consentiti per l'area agricola produttiva di cui all'Art. 3.5.5 con esclusione tassativa di installazione di stalle, fabbricati per ricovero animali e concimaie.
9. Sono fatte salve le stalle, i fabbricati per ricovero animali e le concimaie esistenti per le quali sono ammessi interventi di recupero igienico funzionale di attrezzature ed impianti ai sensi del punto 4.2.B dell'art. 3.5.5 delle presenti norme.
10. Vale comunque per tutta l'area AFF quanto previsto al 3° comma del presente articolo ai fini del trasferimento di cubatura.
11. Nelle aree AFF è ammessa la realizzazione di nuovi nuclei aziendali agricoli per attività da trasferirsi da aree site nel Centro Storico o nel Centro Urbano. Gli indici ammessi sono quelle delle zone agricole - A così come la titolarità per gli interventi, nel rispetto delle esclusioni di cui al comma 8 del presente articolo.

**ARTICOLO 3.5.10: annullato**

**ARTICOLO 3.5.11: annullato**

**ARTICOLO 3.5.12: annullato;**

## CAPO 6 : AREE DI SALVAGUARDIA SPECIALE

### ARTICOLO 3.6.1: PARCO MORRA - W

1. Il P.R.G. perimetra nella cartografia in scala 1:10.000 ed individua in nomenclatura con lettera W il parco Morra quale area di salvaguardia speciale al fine di conservare e difendere il paesaggio e l'ambiente naturalistico. La porzione edificata di detto parco è compresa altresì nella cartografia in scala 1:1.000 del Nucleo Storico, di cui costituisce un elemento essenziale di strutturazione del suo impianto urbanistico.
2. Al conseguimento delle finalità di cui al 1° comma concorrono:
  - a) la conservazione e la valorizzazione dell'impianto edilizio storico esistente mediante interventi coerenti con i vincoli di tutela rispettivamente disposti alla villa ed alle pertinenze edificate dalle leggi 1089/39 e 1487/39.
  - b) il mantenimento dell'uso unitario di residenza padronale e funzioni abitative collegate e finalizzate alla conduzione rurale ed alla manutenzione del parco.
3. È altresì coerente con dette finalità l'uso del parco e delle strutture edilizie in esso insediate per usi scientifici, culturali, ricreativi, assistenziali e per il tempo libero purchè connesse, nelle forme operative più appropriate, alla conservazione del paesaggio agrario e silvestre secondo caratteri e qualità corrispondenti alle leggi che ne dispongono la tutela.
4. L'attivazione delle destinazioni di cui al 3° comma è subordinata alla formazione di S.U.E. esteso all'intera area perimetrata del P.R.G. ed alla stipula di una convenzione con il Comune contenente:
  - a) la definizione delle aree da riservare o da assoggettare ad uso di parco pubblico in misura non inferiore al 10% della superficie interessata da S.U.E.;
  - b) la precisazione delle destinazioni d'uso attivate nelle rispettive porzioni;
  - c) le definizioni delle attrezzature scoperte, e comunque non costituenti volume, funzionale agli usi ammessi;
  - d) un piano di utilizzazione ambientale trascritto su cartografia a scala particolareggiata e definito in base ad una dettagliata relazione agronomica-botanica e paesaggistica e contenente la precisazione degli eventuali interventi di sistemazione del suolo;
  - e) forme e modalità di manutenzione del patrimonio botanico-forestale.
5. Per la costituzione delle attrezzature funzionali alle destinazioni previste dal S.U.E. è ammesso l'esclusivo riuso degli edifici e pertinenze costruite esistenti in base agli interventi mappizzati e descritti al successivo titolo IV delle presenti norme.
6. È ammesso con procedura diretta il recupero ad uso residenziale degli edifici esistenti già adibiti ad abitazione secondo gli stessi tipi di intervento mappizzati, subordinatamente alla sistemazione ambientale, con adeguate opere di risanamento, delle pertinenze tecniche costruite (serre, tettoie, magazzini) o scoperte (giardini o simili).

In questo caso, non è ammesso, per coerenza con le finalità di cui al 1° e 2° comma, il riuso di dette pertinenze per funzioni di abitazione o per quelle indicate al 10° comma dell'articolo 3.3.4.

7. È ammessa la normale conduzione agricola. Il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento degli alberi sono regolati dalla l. r. 57/78 e successive modifiche ed integrazioni. Non sono consentite nuove costruzioni all'interno del parco. La densità fondiaria per nuove costruzioni previste all'art. 3.5.5., 1° comma, fissata agli effetti delle presenti norme in mq/mq 0,015, può essere consolidata in terreni di proprietà ricadenti in zone a destinazione propria a norma del 17° comma dell'art. 25 della l. r. 56/77.

### **ARTICOLO 3.6.2: AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO FORNACE ROMANA – FR – SFR**

1. Il P.R.G. perimetra nella cartografia TAV. D2 ed individua con le lettere "FR" un'area di salvaguardia comprendente e circostante la Fornace Romana.
2. I resti della Fornace Romana sono di proprietà dello Stato e su di essi non è possibile alcun intervento, se non quelli previsti dalla Soprintendenza Archeologica Regionale.
3. L'area contraddistinta nella tavola D2 dovrà essere dimessa al patrimonio comunale in concomitanza con gli interventi di ristrutturazione degli edifici prospicienti l'area ossia il vecchio impianto della Cascina Fortepasso. Nelle more della dismissione l'area dovrà essere mantenuta allo stato di fatto, in essa è ammessa la normale conduzione agricola, non è ammessa la piantumazione di specie vegetali ad alto fusto perenni, al fine di garantire una salvaguardia visuale, non è ammessa la movimentazione del terreno che potrebbe comportare il danneggiamento dei reperti sottostanti.
4. Il P.R.G. salvaguarda l'area archeologica prevedendo un'area a servizio contraddistinta con la sigla SFR, contigua alla FR, al fine di valorizzarne il contenuto storico-documentario e da utilizzare in funzione delle esigenze di studi e di ricerche archeologiche del sito FR.
5. Fino all'attivazione degli interventi di cui al comma 2 nell'area SFR è ammesso l'utilizzo in atto alla data di adozione della presente Variante Generale e gli interventi previsti in aree agricole di cui all'ex art. 25 della LUR e s.m.i.

### **ARTICOLO 3.6.3: AREE IN AMBITO S.I.C.**

Nel sistema regionale delle aree protette sono individuati i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) che rappresentano ambiti geografici degni di attenzione e di salvaguardia. Il Comune di Villastellone è interessato da due SIC, nelle due parti esterne all'abitato: a est è leggermente lambito dal SIC del Po morto di Carignano, mentre a ovest è ampiamente interessato dal SIC degli Stagni di Poirino - Favari.

Come stabilito dall'art. 6 e 8 della L.R. 3 aprile 1995, n. 47 le aree interessate dai due SIC sono sottoposte a vincolo ambientale e paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/2004.

Le aree ricadenti all'interno dei SIC possono essere espropriate unicamente nel caso in cui la Regione Piemonte con propria Delibera di Giunta Regionale individui specifiche aree particolarmente sensibili e di interesse comunitario.

Tali aree sono considerate aree protette di interesse ambientale da tutelare e conservare nello stato di fatto originario gli stagni e gli habitat naturali esistenti nel territorio comunale e meglio definiti qui di seguito.

Il Comune di Villastellone nell'ambito di una verifica puntuale del sistema ecologico intende considerare degna di attenzione la rete dei biotopi che equipaggiano il territorio relativamente ai corsi di acqua fluente e stagno.

Ciò a motivo delle profonde trasformazioni intervenute nell'ambiente naturale, per i crescenti insediamenti residenziali e produttivi e forse ancor più per la rivoluzione industriale dell'agricoltura, con incrementi fortissimi dei concimi chimici e dei biocidi ed aumento delle dimensioni medie degli appezzamenti coltivati, sacrificando le strisce di confine, biologicamente più ricche.

Inoltre, tenuto conto della necessità di conservare e ove è necessario, ripristinare una rete efficiente di biotopi, che ristabiliscano gli equilibri naturali, con funzioni sia di difesa diretta del paesaggio sia di riserva di specie utili per la rigenerazione del suolo vegetale, nonché di uccelli e di insetti utili per la lotta biologica.

a) Corsi d'acqua maggiori (Rio Stellone)

Le condizioni naturali non sono più realizzabili in termini generali, tuttavia negli invasi creati dalle traverse fluviali è possibile creare zone di vegetazione naturale. Le oscillazioni dello specchio d'acqua devono essere il più possibile contenute per consentire la deposizione delle uova e lo sviluppo degli avannotti. In alcuni di questi invasi possono essere create riserve per l'avifauna acquatica.

Solo in taluni tratti fluviali può essere realizzato il tentativo sperimentale di riportare le condizioni naturali preesistenti.

b) Corsi d'acqua minori (bealere e stagni)

Per i corsi d'acqua minori, una vegetazione di riva intatta (con canneti, piante di legno dolce e di legno duro), è il presupposto per il consolidamento delle sponde, l'autodepurazione delle acque ed altre funzioni.

Molti di questi corsi d'acqua mostrano una vegetazione di riva frammentaria e troppo stretta. Si deve studiare come conservare, allargare e ripristinare questi lembi di vegetazione. Tali misure possono essere realizzate nell'ambito dei piani di ricomposizione dei fondi agrari e di sistemazione dei corsi d'acqua. Nel caso di un eccesso di sviluppo della vegetazione, con conseguente eutrofizzazione delle acque, dovrebbe essere pulito solo il fondo risparmiando le rive.

Tutte le zone umide che non si trovano in aree a bosco dovrebbero essere circondate da una zona di protezione che renda possibile lo sviluppo di boschi e macchie tipiche delle sorgenti e degli acquitrini.

c) Lanche

Le lanche e mortizze fluviali (residui di vecchi alvei abbandonati) dovrebbero essere il più possibile conservate, anche nel caso in cui fossero necessarie misure di sistemazione fluviale.

Ovviamente le lanche non possono essere create artificialmente; tuttavia le loro biocenosi tipiche, in caso di necessità possono essere ricostituite in biotopi secondari di rifugio.

Il P.R.G. per tali aree (individuate cartograficamente sugli elaborati grafici) prescrive il rispetto delle normative statali e regionali di riferimento (emesse in relazione alla direttiva 92/43/CEE "habitat"). Per tutti gli interventi o progetti privati di qualsiasi natura, potenzialmente suscettibili a determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati dai SIC, il P.R.G. prescrive (a carico dei proponenti) di sottoporre i medesimi a procedura di Valutazione d'Incidenza, ai sensi dell'art.5 del DPR 357/97 e s.m.i e dell'art.43 della L.R.19/09.

La realizzazione di opere di movimento terra nelle aree in questione è subordinata all'acquisizione del parere favorevole del Settore Regionale competente in materia.

Non sono da sottoporre a parere le operazioni di leggero livellamento necessarie a garantire l'allontanamento delle acque piovane in eccesso.

Le aree ricadenti nei SIC sono prioritariamente inedificabili. Sono ammesse nuove attività edilizie solo ai margini degli insediamenti esistenti.

Nel SIC degli Stagni di Poirino – Favari, attraversato dalla strada provinciale 130, nuove attività edilizie sono ammesse solo in aree prossime alla strada medesima.

Tali interventi di nuova edificazione potranno essere ammessi fatta salva la verifica della loro compatibilità con gli obiettivi di conservazione del SIC ai sensi della L.R. 19/09 secondo quanto sopra specificato.

Le nuove attività edilizie ammesse dovranno essere quantificate e consentite esclusivamente in ambiti già edificati con prescrizioni e limitazioni edilizie consone al territorio vincolato.

L'insediamento dovrà avvenire con tipologie urbanistiche di elevata qualità paesaggistica, avendo come obiettivo primario il rapporto rispettoso della "natura fragile" verso la quale l'uomo e le sue opere si affacciano.

Sono da privilegiarsi prospetti uniformati alla semplicità dell'architettura minore, alberature di vegetazione autoctona e viali ombrosi a corona degli insediamenti verso l'area inedificata di protezione.

L'inserimento ambientale-paesaggistico degli insediamenti dovrà essere mitigato con la piantumazione di assenze arboree atte a rinaturalizzare l'ambito nonché contribuire alla compensazione di anidride carbonica prodotta dagli insediamenti residenziali e produttivi del territorio villastellone.

In esse, senza averne preventivamente conseguito il Permesso di Costruire o la D.I.A., non si può dare luogo al taglio di alberi di notevole valore ornamentale o di pregio, né all'accumulo di materiali in genere.

#### **ARTICOLO 3.6.4: annullato;**

## **CAPO 7: AREE PER USO AGRICOLO COMPRESSE NELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO**

### **ARTICOLO 3.7.1: CATEGORIE NORMATIVE**

1. Nelle aree comprese nell'ambito assoggettato al Progetto Territoriale Operativo Tutela e Valorizzazione delle risorse ambientali del Po approvato con D.C.R. 981-4186 del 08.03.1995 ed al Piano d'Area del sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po approvato con D.C.R. n° 982-4328 del 08.03.1995 si applicano le seguenti categorie normative per quanto riguarda i modi di utilizzazione, le modalità e le condizioni di intervento.

#### **MODELLI DI UTILIZZAZIONE**

U1 Usi ed attività naturalistiche: conservazione e gestione naturalistica, contemplazione, osservazione scientifica, escursionismo, bird-watching, ricreazione in forme ed intensità limitate, con esclusione di ogni mezzo motorizzato e non richiedenti particolari infrastrutture d'accesso o d'uso, gestione naturalistica del patrimonio faunistico e forestale;

U2 Attività del tempo libero:

U2.1 attività sociali, culturali, sportive e ricreative in aree attrezzate con servizi ed infrastrutture di rilievo locale e di limitato impatto;

U2.2 attività sportive e ricreative richiedenti impianti ed attrezzature di rilievo territoriale, appositamente indicate;

U3 Attività agro-forestali:

U3.1 selvicoltura in bosco ceduo od alto fusto;

U3.2 agricoltura in aree intercluse, non integrata in corpi aziendali comprese pioppicoltura e arboricoltura da legno;

U3.3 agricoltura integrata in corpi aziendali;

U4 Attività ed usi urbani ed abitativi:

U4.1 residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi;

U4.2 residenze permanenti ed attività artigianali, terziarie, commerciali e produttive d'interesse locale, coi servizi e le infrastrutture ad esse connesse;

U4.3 residenze temporanee ed attività turistico-ricettive, coi servizi, le attrezzature e le infrastrutture ad esse connesse;

U5 Attività produttive e di servizio:

U5.2 attività ed impianti di produzione energetica;

U5.4 limitatamente a pubblici esercizi ed altre attività terziarie d'interesse esclusivamente locale

U5.7 trasporti ed infrastrutturazioni del territorio.

#### **MODALITA' DI INTERVENTO**

M0 Gestione naturalistica, interventi conservativi o di ripristino e rinaturalizzazione:

M0.1 senza consistenti modificazioni dello stato dei luoghi;

M0.2 con modificazioni anche sensibili dello stato dei luoghi e rinaturalizzazione, anche di aree agricole la cui gestione rimanga affidata ai conduttori.

M1 Interventi agroforestali, sistemazione agricola del suolo:

- M1.1 gestione dei terreni, agricoli e forestali, in termini di tecniche agricole convenzionali con ciò intendendo quelle che non ricadono nelle successive definizioni M1.2 e M1.3;
- M1.2 gestione dei terreni, agricoli e forestali, finalizzata a ridurre l'impatto ambientale dell'agricoltura, attraverso un ventaglio di scelte che riguardano le tecniche colturali adottate, da definirsi con disciplinari convenzionati con la Regione Piemonte ed eventualmente assistiti da contributo pubblico;
- M1.3 gestione dei terreni, agricoli e forestali, finalizzata a ridurre l'impatto ambientale e valorizzare il paesaggio e la cultura agraria, attraverso un ventaglio di scelte che riguardano le modalità di occupazione del suolo: forestazione, naturalizzazione, introduzione di colture di interesse storico ed ambientale;
- M1.4 miglioramenti fondiari, quali ricomposizione fondiaria, bonifiche, impianti irrigui ed altri assimilabili che comportino modifiche dello stato dei luoghi;
- M2 Sistemazioni del suolo ed opere di riassetto idrogeologico, escavazioni:
- M2.1 formazione di parchi urbani, aree attrezzate per il gioco e lo sport, rimodellazioni spondali per fini idraulici o fruitivi, senza consistenti modificazioni dello stato e dei caratteri dei luoghi;
- M2.2 arginature, difese spondali, traverse ed altri interventi di sistemazione idraulica;
- M2.3 discariche controllate ed altri interventi per lo smaltimento dei rifiuti solidi, cave;
- M3 Interventi infrastrutturali:
- M3.1 manutenzioni, restauri, completamenti della viabilità esistente, costruzione di percorsi ciclopedonali o equestri e strade ed aree di sosta non pavimentate ad uso agroforestale o ricreativo;
- M3.2 costruzione di strade urbane e parcheggi di rilievo locale;
- M3.3 costruzione di strade ed altre infrastrutture di trasporto di rilievo regionale, statale o provinciale;
- M3.4 costruzione di elettrodotti od altre reti tecnologiche ed opere connesse;
- M3.5 costruzione di impianti energetici e produttivi, di opere di presa e di canalizzazione di pozzi per prelievo da falde freatiche (i pozzi ad uso irriguo sono sempre consentiti purché conformi alle norme vigenti in materia), di impianti di depurazione e di smaltimento dei rifiuti, di scarichi idrici di qualsiasi tipo, ecc.;
- M4 Interventi edilizi ed urbanistici:
- M4.1 recupero edilizio ed urbanistico di insediamenti rurali, di aggregati urbani o di singoli edifici ed impianti senza sensibili modificazioni della trama edilizia e viaria, della consistenza edilizia, dell'assetto funzionale e dei caratteri storici, culturali ed ambientali; rinnovi ed adeguamenti di "baracche" fluviali;
- M4.2 completamenti e ristrutturazioni di aggregati urbani o di singoli edifici, anche rurali, ed impianti senza consistenti incrementi dell'area urbanizzata, con interventi omogenei ai caratteri ambientali, edilizi e funzionali delle preesistenze;
- M4.3 rinnovi e ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche, ampliamenti e nuovi impianti di aggregati urbani o di singoli edifici, anche rurali, con

rilevanti modificazioni della consistenza edilizia, o dell'assetto funzionale o dei caratteri morfologici ed ambientali.

#### CONDIZIONI DI INTERVENTO

- C1 interventi sempre consentiti, per modelli d'utilizzazione indicati;
- C2 interventi subordinati al preventivo studio di verifica di compatibilità ambientale;
- C3 interventi individuati nelle Schede Progettuali e nei relativi Schemi grafici illustrativi di cui all'art. 4.1.3. del P.T.O. o subordinati alla presentazione di progetti di ripristino ambientale e di costituzione di aree di interesse naturalistico con relativo studio di verifica di compatibilità ambientale;
- C4 interventi subordinati al preventivo inserimento in piani settoriali, con relativo studio di verifica di compatibilità ambientale.

2. Lo "studio di verifica di compatibilità ambientale" (VCA) deve contenere i seguenti elementi informativi e valutativi:
- la descrizione dell'ambiente interessato anche indirettamente dal progetto (risorse e componenti, condizioni e pressioni in atto, prima dell'attuazione e processi evolutivi);
  - la descrizione del progetto (con particolare riguardo per il consumo di risorse e per le emissioni previste) e delle alternative considerate, compresa quella di non realizzazione del progetto;
  - l'identificazione e la valutazione degli impatti prevedibili sull'ambiente, nelle fasi di costruzione, di esercizio e di dismissione delle opere previste, delle diverse alternative;
  - la descrizione delle misure previste per eliminare o mitigare gli impatti previsti, per monitorare le condizioni ambientali.

Nella relazione, redatta e firmata da tecnici di comprovata esperienza, deve essere inoltre contenuta una esplicita valutazione della congruità dell'intervento di trasformazione proposto rispetto agli obiettivi del P.T.O. ed accompagnata da un riassunto in linguaggio non tecnico dei punti precedenti.

Lo studio di VCA dovrà documentare l'assetto dell'intero complesso in cui si interviene, gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza di edifici esistenti, i giardini e le opere ad essi connesse; esso dovrà dimostrare che gli interventi in progetto si inseriscono coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti.

Ai fini delle verifiche di compatibilità ambientale si potranno utilizzare le informazioni raccolte dalla Regione Piemonte per la redazione del P.T.O. e del Piano di Area, e si dovrà tener conto dei risultati anche parziali raggiunti dalle analisi, dalle valutazioni e dal lavoro progettuale in genere.

3. Gli interventi grafici e normativi dettati dal P.T.O e P.di A., anche qualora non riportati in cartografia, si intendono integralmente recepiti, ad eccezione del percorso storico accertato che si snoda dall'area Laghetto Morra in direzione dell'abitato di Villastellone.

Per tutti gli ambiti territoriali individuati dal P.T.O. del Po e dal P.di A., nel rilascio dei singoli provvedimenti autorizzativi, si dovranno rispettare le indicazioni di cui all'art. 2.8 delle N.T.A. di tali strumenti relativamente agli usi, alle attività ammesse e alle rispettive modalità di intervento.

## **ARTICOLO 3.7.2: APPARTENENZA ALL'AMBITO DI INTEGRAZIONE OPERATIVA A1 DI RILIEVO REGIONALE**

Le aree comprese nell'ambito assoggettato al Progetto Territoriale Operativo "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" e al Piano di Area "Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po", approvati con D.G.R. 981 CR 4186 del 08.03.1995, ricadono nell'Ambito di Integrazione Operativa A1, di rilievo regionale, all'interno del quale è opportuno assicurare, anche mediante appositi progetti regionali, il coordinamento e l'integrazione di azioni ed interventi diversi facenti capo a soggetti e settori di competenza diversi ed interagenti.

I principali problemi che caratterizzano tale ambito, oltre a quelli di potenziale rischio idraulico, riguardano:

- a. l'accentuazione dei rischi di inquinamento delle falde profonde connessi alle escavazioni in profondità, soprattutto per quanto riguarda le cave dismesse, ed in rapporto alle opere di presa degli acquedotti;
- b. il degrado ambientale e paesaggistico, le barriere e le penalizzazioni per l'accessibilità e la fruizione della fascia fluviale determinati soprattutto dalla moltiplicazione degli impianti estrattivi;
- c. gli ostacoli alla navigabilità determinati dagli impianti idroelettrici;
- d. le pressioni per l'ulteriore sfruttamento delle risorse estrattive.

In relazione a tali problemi, gli indirizzi da seguire, oltre a quelli per la regimazione delle acque e la sistemazione delle sponde secondo quanto riportato all'art. 4.1.1 delle N.T.A. del P.T.O., concernono essenzialmente:

- a. il recupero ambientale e la sicurezza idraulica dell'intero sistema di cave (attive e dismesse) col risanamento dei laghi di cava inquinati o degradati in funzione di riqualificazione naturalistica, paesaggistica e fruitiva, sulla base delle indicazioni del Piano di regimazione delle acque e di sistemazione delle sponde secondo quanto riportato all'art. 4.1.1 delle N.T.A. del PTO e delle Schede Progettuali e relativi Schemi grafici illustrativi previsti dal PTO e Piano d'Area;
- b. il riordino e la ricostruzione dei sistemi di accessibilità e fruibilità del fiume e delle sponde, con la progressiva eliminazione degli ostacoli e delle barriere esistenti (compresi gli interventi correttivi sugli sbarramenti del corso fluviale) anche con convenzioni con le aziende faunistico-venatorie.

### **ARTICOLO 3.7.2.1: APPARTENENZA ALLE SCHEDE PROGETTUALI DEL P.T.O.**

Nelle aree rientranti in tali ambiti gli interventi da effettuare sono coordinati e specificati in relazione alla complessità delle trasformazioni attese e/o alla criticità delle situazioni in atto ai sensi dell'art. 4.1.3 delle Norme del P.T.O.

### **ARTICOLO 3.7.3: ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA L.R. 65/95 (AZS)**

1. Si tratta di aree facenti parte del sistema regionale delle aree protette della fascia di pertinenza fluviale del Po, individuate nella perimetrazione della Zona di salvaguardia dalla L.R. 13.04.1995 n° 65, successivamente all'approvazione del Piano di Area D.C.R. n° 982-4328 del 08.03.1995.
2. Gli interventi consentiti nell'area sono:
  - l'esercizio dell'attività venatoria
  - lo svolgimento dell'attività agricola e forestale e delle attività di manutenzione del territorio
  - gli interventi di regimazione delle acque che si rendono necessari per motivi di pubblica sicurezza e per l'incolumità delle persone.
3. Sono consentiti gli interventi edilizi previsti per le Aree agricole protette di potenziale interesse naturalistico AN3 di cui al successivo art. 3.7.4.

### **ARTICOLO 3.7.4: AREE AGRICOLE PROTETTE DI POTENZIALE INTERESSE NATURALISTICO (AN3)**

1. Si tratta di aree facenti parte del sistema regionale delle aree protette della fascia di pertinenza fluviale del Po, individuate e incluse nel Piano di Area approvato con D.C.R. 982-4328 del 08.03.1995, suscettibili, col recupero ambientale e la valorizzazione degli elementi naturali presenti, di sviluppare un discreto valore naturalistico.
2. Le aree AN3 sono inedificabili e sono da salvaguardare per il loro pregio paesistico ai sensi dell'art. 13 comma 7 lettera a) della L.R. 56/77 s.m.i.
3. In esse sono consentiti i seguenti utilizzi, con riferimento all'art. 3.7.1:

#### C1: Interventi sempre consentiti:

- U1 usi ed attività naturalistiche con modalità M0.1, M0.2 e M1.3
- U2.1 attività sociali, culturali, sportive e ricreative in aree attrezzate con modalità M1.3
- U3.1 selvicoltura con modalità M1.2 e M1.3
- U3.2 agricoltura non integrata in corpi aziendali con modalità M1.2 e M1.3
- U3.3 agricoltura integrata in corpi aziendali con modalità M1.2 e M1.3

#### C2: Interventi subordinati al preventivo studio di verifica di compatibilità ambientale:

- U2.1 attività sociali, culturali, sportive e ricreative in aree attrezzate con modalità M2.1, M3.1, M4.1
- U3.3 agricoltura integrata in corpi aziendali con modalità M1.1, M3.1a
- U4.1 residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi con modalità M4.1
- U4.3 residenze temporanee ed attività turistico-ricettive con modalità M4.1d
- U5.6 grandi impianti od attrezzature sociali di rilievo speciale ed appositamente indicati con modalità M4.1c
- U5.7 trasporti ed attrezzature del territorio con modalità M3.1

C3: Interventi individuati nelle schede progettuali o subordinati alla presentazione di progetti di ripristino ambientale:

U2.2 attività sportive e ricreative richiedenti impianti ed attrezzature di rilievo territoriale con modalità M2.1. e M3.1.

C4: Interventi subordinati all'inserimento in piani settoriali:

U5.2 centraline idroelettriche per autoproduzione

U5.7 arginature, difese spondali, traverse ed altri interventi di sistemazione idraulica, ed infrastrutture territoriali di cui alle modalità M3.3, M3.4 e M3.5., con esclusione degli impianti di depurazione e smaltimento dei rifiuti di scala comunale o sovracomunale.

4. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (art. IV.1.3), manutenzione straordinaria (art. IV.1.4) e risanamento conservativo (art. IV.1.5).
5. Gli edifici ad uso abitativo possono essere oggetto di ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile, solo se finalizzati al miglioramento igienico-sanitario.
6. Gli edifici rurali possono essere oggetto di ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile purché l'intervento non alteri le caratteristiche costruttive e compositive originarie.
7. L'art. 2.4 del P. di A. detta indirizzi e orientamenti per l'attività agroforestale.
8. Per le aree inserite nell'ambito delle schede progettuali confronta il nuovo art. 3.7.2.1.

### **ARTICOLO 3.7.5: AREE DI PREVALENTE INTERESSE AGRICOLO CONDIZIONATO (APC1)**

1. Si tratta di aree agricole facenti parte della fascia complementare del Po, incluse nel P.T.O. approvato con D.C.R. 981-4186 del 08.03.1995.
2. In esse viene applicata la disciplina prevista dagli artt.3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5, 3.5.6 e 3.5.7 con le restrizioni e le specificazioni contenute nei seguenti commi.
3. In esse sono consentiti i seguenti utilizzi, con riferimento all'art. 3.7.1:

C1: Interventi sempre consentiti:

U1 usi ed attività naturalistiche senza consistenti modificazioni dello stato dei luoghi

U2.1 attività sociali, culturali, sportive e ricreative in aree attrezzate con modalità M1.3 e M3.1

U3.1 selvicoltura con modalità M1.1, M1.2 e M1.3

U3.2 agricoltura non integrata in corpi aziendali con modalità M1.1, M1.2, M1.3, M1.4 e M3.1

U3.3 agricoltura integrata in corpi aziendali ed impianti funzionali: impianti di depurazione e smaltimento, prese e scarichi idrici, con esclusione dei pozzi ad uso irriguo (modalità M1.1, M1.2, M1.3, M1.4, M3.1 e M3.5); impianti funzionali all'agricoltura integrata in corpi aziendali: impianti di depurazione e smaltimento, prese e scarichi idrici (modalità M3.5)

- U4.1 residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi, con recupero edilizio ed urbanistico, completamenti e contenuti nuovi impianti con interventi omogenei ai caratteri ambientali, edilizi e funzionali delle preesistenze (modalità M4.1 e M4.2)
- U4.2 residenze permanenti ed attività artigianali, terziarie, commerciali e produttive di cui all'art. 3.5.2 lettere a.4, c.1, c.2, coi servizi e le infrastrutture ad esse connesse, solo con recupero edilizio ed urbanistico di insediamenti rurali (modalità M4.1)

C2: Interventi subordinati al preventivo studio di verifica di compatibilità ambientale:

- U2.1 attività sociali, culturali, sportive e ricreative in aree attrezzate senza consistenti modificazioni dello stato e dei caratteri dei luoghi (modalità M2.1)
- U4.1 nuovi impianti di residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi che comportino rilevanti modificazioni della consistenza edilizia, o dell'assetto funzionale o dei caratteri morfologici ed ambientali (modalità M4.3)

C4: Interventi subordinati all'inserimento in piani settoriali (Titolo IV del P.T.O.):

- U5.2 centraline idroelettriche per autoproduzione
- U5.7 arginature, difese spondali, traverse ed altri interventi di sistemazione idraulica, ed infrastrutture territoriali di cui alle modalità M2.2, M3.3, M3.4 e M3.5.

4. Sono esclusi gli allevamenti di tipo industriale, ovvero quelli ove viene prodotto in proprio meno del 60% delle unità foraggiere necessarie per l'alimentazione dei bovini, ovini e caprini e meno del 30% per suini e avicunicoli.
5. I nuovi edifici devono, ovunque possibile, configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza.
6. Nuove edificazioni o ampliamenti di residenze rurali o edifici al servizio dell'attività agricola sono consentiti solo se non esistono volumi inutilizzati passibili di recupero con ristrutturazione. Sono consentite le demolizioni e ricostruzioni solo per documentate insufficienze statiche o funzionali.
7. In ogni caso le nuove costruzioni ad uso agricolo dovranno essere dimensionate nel rispetto di documentate esigenze produttive.
8. E' consentito il recupero di edifici esistenti per le destinazioni consentite, con interventi di ristrutturazione e di ampliamento del 20% delle volumetrie esistenti e oggetto di recupero.
9. Sugli edifici esistenti con destinazioni consentite sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione e di ampliamento del 20% delle volumetrie esistenti.
10. Sugli edifici esistenti con destinazioni non consentite sono esclusivamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

11. Gli ampliamenti superiori al 20% e le nuove costruzioni a qualsiasi destinazione sono subordinati alla verifica dell'assenza di interferenze o rischi idraulici in caso di piena
12. Gli insediamenti con destinazioni tra quelle consentite sono considerati incompatibili se:
  - l'attività comporta prelievi idrici rilevanti, sia in falda che dai corsi d'acqua superficiali, o le emissioni mettono a rischio l'integrità dei corpi idrici e delle falde;
  - l'attività richiede l'uso di superfici libere impermeabilizzate superiore a quelle in uso per l'attività agricola;
  - l'attività comporta flussi di traffico sulle strade agricole di adduzione molto superiori a quelli agricoli, o interferenti con i "percorsi di fruizione" individuati cartograficamente;
  - l'ubicazione in prossimità di beni culturali o siti archeologici può determinare interferenze visive o funzionali negative.
13. I nuovi edifici non dovranno avere altezza superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe, o in assenza, a 7 mt. dalla linea di gronda (eccetto strutture tecniche quali silos ecc.), e dovranno riprenderne i caratteri costruttivi, con particolare riguardo alle pendenze e all'articolazione delle falde dei tetti, agli sporti, e i materiali: sono esclusi rivestimenti ceramici, tipi di intonaci e colori non tradizionali.
14. Le sistemazioni esterne dovranno evitare l'impermeabilizzazione di superfici non strettamente necessarie per l'accesso e la sosta.
15. I muri di contenimento dovranno avere altezza massima mt. 1,50; se il terrapieno da contenere è di altezza superiore, essi dovranno essere realizzati a gradoni, con una distanza pari almeno all'altezza del muro.
16. Le costruzioni e le infrastrutture di accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, né alterare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario.
17. L'attività agricola e forestale e l'utilizzo delle risorse territoriali nell'area dovranno tenere conto delle indicazioni e degli indirizzi dettati dall'art 2.5. punti 2, 3 e 8 e dagli artt. 3.4, 3.5 e 3.6 del P.T.O.
18. In particolare le domande di autorizzazione alla captazione di acque sotterranee dovranno specificare le eventuali modifiche nell'uso del suolo indotte dalla nuova disponibilità irrigua e le modalità di allontanamento degli scoli nel caso di irrigazione per scorrimento o infiltrazione laterale, al fine di verificare gli effetti di tali prelievi sull'agroecosistema e sull'ecosistema fluviale e assicurare protezione alle falde non emunte.
19. Gli artt. 2.4, 3.4, 3.5 e 3.6 del P.T.O. dettano indirizzi e orientamenti per l'attività agroforestale e faunistica. Gli artt. 3.1. e 3.2. del P.T.O. dettano prescrizioni ed orientamenti per le opere di sistemazione e difesa idraulica e per l'uso e la qualità delle acque. L'art. 3.10 del P.T.O. detta prescrizioni ed orientamenti per le aree ed attività estrattive. L'art. 3.12 del P.T.O. detta prescrizioni ed orientamenti per le infrastrutture, impianti ed attrezzature tecnologiche.

## **ARTICOLO 3.7.6: AREE DI PREVALENTE INTERESSE AGRICOLO CON PARZIALI LIMITAZIONI (AP2)**

1. Si tratta di aree agricole facenti parte della fascia complementare del Po, incluse nel P.T.O. approvato con D.C.R. 981-4186 del 08.03.1995.
2. In esse viene applicata la disciplina prevista dagli artt. 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5 e 3.5.6 con le restrizioni e le specificazioni contenute nei seguenti commi.
3. In esse sono consentiti i seguenti utilizzi, con riferimento all'art. 3.7.1:

### C1: Interventi sempre consentiti:

- U1 usi ed attività naturalistiche con modificazioni anche sensibili dello stato dei luoghi e rinaturalizzazione, anche di aree agricole la cui gestione rimanga affidata ai conduttori
- U2.1 attività sociali, culturali, sportive e ricreative in aree attrezzate con modalità M1.3 e M3.1
- U3.1 selvicoltura con modalità M1.1, M1.2 e M1.3
- U3.2 agricoltura non integrata in corpi aziendali con modalità M1.1, M1.2, M1.3, M1.4 e M3.1
- U3.3 agricoltura integrata in corpi aziendali con modalità M1.1, M1.2, M1.3, M1.4 e M3.1
- U4.1 residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi, con recupero edilizio ed urbanistico, completamenti e contenuti nuovi impianti con interventi omogenei ai caratteri ambientali, edilizi e funzionali delle preesistenze (modalità M4.1 e M4.2)
- U4.2 residenze permanenti ed attività artigianali, terziarie, commerciali e produttive di cui all'art. 3.5.2. lettere a.4, c.1, c.2, coi servizi e le infrastrutture ad esse connesse, solo con recupero edilizio ed urbanistico di insediamenti rurali (modalità M4.1)

### C2: Interventi subordinati al preventivo studio di verifica di compatibilità ambientale:

- U2.1 attività sociali, culturali, sportive e ricreative in aree attrezzate senza consistenti modificazioni dello stato e dei caratteri dei luoghi, anche con recupero edilizio ed urbanistico di insediamenti rurali (modalità M2.1 e M4.1)
- U3.3 impianti funzionali all'agricoltura integrata in corpi aziendali: impianti di depurazione e smaltimento, prese e scarichi idrici (modalità M3.5)
- U4.1 nuovi impianti di residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi che comportino rilevanti modificazioni della consistenza edilizia, o dell'assetto funzionale o dei caratteri morfologici ed ambientali (modalità M4.3)
- U5.7 costruzione di strade urbane e parcheggi di rilievo locale

### C4: Interventi subordinati all'inserimento in piani settoriali (Titolo IV del P.T.O.)

- U5.2 centraline idroelettriche per autoproduzione
- U5.7 arginature, difese spondali, traverse ed altri interventi di sistemazione idraulica, ed infrastrutture territoriali di cui alle modalità M2.2, M3.3, M3.4 e M3.5.

4. Sono esclusi gli allevamenti di tipo industriale, ovvero quelli ove viene prodotto in proprio meno del 60% delle unità foraggere necessarie per l'alimentazione dei bovini, ovini e caprini e meno del 30% per suini e avicunicoli.
5. I nuovi edifici devono, ovunque possibile, configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza.
6. Nuove edificazioni o ampliamenti di residenze rurali o edifici al servizio dell'attività agricola sono consentiti solo se non esistono volumi inutilizzati passibili di recupero con ristrutturazione. Sono consentite le demolizioni e ricostruzioni solo per documentate insufficienze statiche o funzionali.
7. In ogni caso le nuove costruzioni ad uso agricolo dovranno essere dimensionate nel rispetto di documentate esigenze produttive.
8. E' consentito il recupero di edifici esistenti per le destinazioni consentite, con interventi di ristrutturazione e di ampliamento del 20% delle volumetrie esistenti e oggetto di recupero.
9. Sugli edifici esistenti con destinazioni consentite sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione e di ampliamento del 20% delle volumetrie esistenti.
10. Sugli edifici esistenti con destinazioni non consentite sono esclusivamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
11. Gli insediamenti con destinazioni tra quelle consentite sono considerati incompatibili se:
  - l'attività comporta prelievi idrici rilevanti, sia in falda che dai corsi d'acqua superficiali, o le emissioni mettono a rischio l'integrità dei corpi idrici e delle falde;
  - l'attività richiede l'uso di superfici libere impermeabilizzate superiore a quelle in uso per l'attività agricola;
  - l'attività comporta flussi di traffico sulle strade agricole di adduzione molto superiori a quelli agricoli, o interferenti con i "percorsi di fruizione" individuati cartograficamente;
  - l'ubicazione in prossimità di beni culturali o siti archeologici può determinare interferenze visive o funzionali negative.
12. I nuovi edifici non dovranno avere altezza superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe, o in assenza, a 7 mt. dalla linea di gronda (eccetto strutture tecniche quali silos ecc.), e dovranno riprenderne i caratteri costruttivi, con particolare riguardo alle pendenze e all'articolazione delle falde dei tetti, agli sporti, e i materiali: sono esclusi rivestimenti ceramici, tipi di intonaci e colori non tradizionali.
13. Le sistemazioni esterne dovranno evitare l'impermeabilizzazione di superfici non strettamente necessarie per l'accesso e la sosta.
14. I muri di contenimento dovranno avere altezza massima mt. 1,50; se il terrapieno da contenere è di altezza superiore, essi dovranno essere realizzati a gradoni, con una distanza pari almeno all'altezza del muro.
15. Le costruzioni e le infrastrutture di accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, né alterare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario.

16. L'attività agricola e forestale e l'utilizzo delle risorse territoriali nell'area dovranno tenere conto delle indicazioni e degli indirizzi dettati dall'art 2.5. punti 2, 3, 9 e 10 e dagli artt. 3.4, 3.5 e 3.6 del P.T.O.
17. In particolare le domande di autorizzazione alla captazione di acque sotterranee dovranno specificare le eventuali modifiche nell'uso del suolo indotte dalla nuova disponibilità irrigua e le modalità di allontanamento degli scoli nel caso di irrigazione per scorrimento o infiltrazione laterale, al fine di verificare gli effetti di tali prelievi sull'agroecosistema e sull'ecosistema fluviale e assicurare protezione alle falde non emunte.
18. Gli artt. 2.4, 3.4, 3.5 e 3.6 del P.T.O. dettano indirizzi e orientamenti per l'attività agroforestale e faunistica. Gli artt. 3.1. e 3.2. del P.T.O. dettano prescrizioni ed orientamenti per le opere di sistemazione e difesa idraulica e per l'uso e la qualità delle acque. L'art. 3.10 del P.T.O. detta prescrizioni ed orientamenti per le aree ed attività estrattive. L'art. 3.12 del P.T.O. detta prescrizioni ed orientamenti per le infrastrutture, impianti ed attrezzature tecnologiche.

### **ARTICOLO 3.7.7: AREE DI PREVALENTE INTERESSE AGRICOLO CONDIZIONATO CON PARZIALI LIMITAZIONI (APC2)**

1. Si tratta di aree agricole facenti parte della fascia complementare del Po, incluse nel P.T.O. approvato con D.C.R. 981-4186 del 08.03.1995.
2. In esse viene applicata la disciplina prevista dagli artt. 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5, 3.5.6 e 3.5.7 con le restrizioni e le specificazioni contenute nei seguenti commi.
3. In esse sono consentiti i seguenti utilizzi, con riferimento all'art. 3.7.1:

#### C1: Interventi sempre consentiti:

- U1 usi ed attività naturalistiche con modificazioni anche sensibili dello stato dei luoghi e rinaturalizzazione, anche di aree agricole la cui gestione rimanga affidata ai conduttori
- U2.1 attività sociali, culturali, sportive e ricreative in aree attrezzate con modalità M1.3 e M3.1
- U3.1 selvicoltura con modalità M1.1, M1.2 e M1.3
- U3.2 agricoltura non integrata in corpi aziendali con modalità M1.1, M1.2, M1.3, M1.4 e M3.1
- U3.3 agricoltura integrata in corpi aziendali con modalità M1.1, M1.2, M1.3, M1.4 e M3.1
- U4.1 residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi, con recupero edilizio ed urbanistico, completamenti e contenuti nuovi impianti con interventi omogenei ai caratteri ambientali, edilizi e funzionali delle preesistenze (modalità M4.1 e M4.2)
- U4.2 residenze permanenti ed attività artigianali, commerciali e produttive di cui all'art. 3.5.2. lettere a.4, c.1, c.2, coi servizi e le infrastrutture ad esse connesse, solo con recupero edilizio ed urbanistico di insediamenti rurali (modalità M4.1)

#### C2: Interventi subordinati al preventivo studio di verifica di compatibilità ambientale:

- U2.1 attività sociali, culturali, sportive e ricreative in aree attrezzate senza consistenti modificazioni dello stato e dei caratteri dei

- luoghi, anche con recupero edilizio ed urbanistico di insediamenti rurali (modalità M2.1 e M4.1)
- U3.3 impianti funzionali all'agricoltura integrata in corpi aziendali: impianti di depurazione e smaltimento, prese e scarichi idrici (modalità M3.5)
- U4.1 nuovi impianti di residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi che comportino rilevanti modificazioni della consistenza edilizia, o dell'assetto funzionale o dei caratteri morfologici ed ambientali (modalità M4.3)
- U5.7 costruzione di strade urbane e parcheggi di rilievo locale

C4: interventi subordinati all'inserimento in piani settoriali (Titolo IV del P.T.O.)

- U5.2 centraline idroelettriche per autoproduzione
- U5.7 arginature, difese spondali, traverse ed altri interventi di sistemazione idraulica, ed infrastrutture territoriali di cui alle modalità M2.2, M3.3, M3.4 e M3.5.

4. Sono esclusi gli allevamenti di tipo industriale, ovvero quelli ove viene prodotto in proprio meno del 60% delle unità foraggiere necessarie per l'alimentazione dei bovini, ovini e caprini e meno del 30% per suini e avicunicoli.
5. I nuovi edifici devono, ovunque possibile, configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza.
6. Nuove edificazioni o ampliamenti di residenze rurali o edifici al servizio dell'attività agricola sono consentiti solo se non esistono volumi inutilizzati passibili di recupero con ristrutturazione. Sono consentite le demolizioni e ricostruzioni solo per documentate insufficienze statiche o funzionali.
7. In ogni caso le nuove costruzioni ad uso agricolo dovranno essere dimensionate nel rispetto di documentate esigenze produttive.
8. E' consentito il recupero di edifici esistenti per le destinazioni consentite, con interventi di ristrutturazione e di ampliamento del 20% delle volumetrie esistenti e oggetto di recupero.
9. Sugli edifici esistenti con destinazioni consentite sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione e di ampliamento del 20% delle volumetrie esistenti.
10. Sugli edifici esistenti con destinazioni non consentite sono esclusivamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
11. Gli ampliamenti superiori al 20% e le nuove costruzioni a qualsiasi destinazione sono subordinati alla verifica dell'assenza di interferenze o rischi idraulici in caso di piena
12. Gli insediamenti con destinazioni tra quelle consentite sono considerati incompatibili se:
  - l'attività comporta prelievi idrici rilevanti, sia in falda che dai corsi d'acqua superficiali, o le emissioni mettono a rischio l'integrità dei corpi idrici e delle falde;
  - l'attività richiede l'uso di superfici libere impermeabilizzate superiore a quelle in uso per l'attività agricola;

- l'attività comporta flussi di traffico sulle strade agricole di adduzione molto superiori a quelli agricoli, o interferenti con i "percorsi di fruizione" individuati cartograficamente;
  - l'ubicazione in prossimità di beni culturali o siti archeologici può determinare interferenze visive o funzionali negative.
13. I nuovi edifici non dovranno avere altezza superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe, o in assenza, a 7 mt. dalla linea di gronda (eccetto strutture tecniche quali silos ecc.), e dovranno riprenderne i caratteri costruttivi, con particolare riguardo alle pendenze e all'articolazione delle falde dei tetti, agli sporti, e i materiali: sono esclusi rivestimenti ceramici, tipi di intonaci e colori non tradizionali.
  14. Le sistemazioni esterne dovranno evitare l'impermeabilizzazione di superfici non strettamente necessarie per l'accesso e la sosta.
  15. I muri di contenimento dovranno avere altezza massima mt. 1,50; se il terrapieno da contenere è di altezza superiore, essi dovranno essere realizzati a gradoni, con una distanza pari almeno all'altezza del muro.
  16. Le costruzioni e le infrastrutture di accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, né alterare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario.
  17. L'attività agricola e forestale e l'utilizzo delle risorse territoriali nell'area dovranno tenere conto delle indicazioni e degli indirizzi dettati dall'art 2.5. punti 2, 3, 9 e 10 e dagli artt. 3.4, 3.5 e 3.6 del P.T.O.
  18. In particolare le domande di autorizzazione alla captazione di acque sotterranee dovranno specificare le eventuali modifiche nell'uso del suolo indotte dalla nuova disponibilità irrigua e le modalità di allontanamento degli scoli nel caso di irrigazione per scorrimento o infiltrazione laterale, al fine di verificare gli effetti di tali prelievi sull'agroecosistema e sull'ecosistema fluviale e assicurare protezione alle falde non emunte.
  19. Gli artt. 2.4, 3.4, 3.5 e 3.6 del P.T.O. dettano indirizzi e orientamenti per l'attività agroforestale e faunistica. Gli artt. 3.1. e 3.2. del P.T.O. dettano prescrizioni ed orientamenti per le opere di sistemazione e difesa idraulica e per l'uso e la qualità delle acque. L'art. 3.10 del P.T.O. detta prescrizioni ed orientamenti per le aree ed attività estrattive. L'art. 3.12 del P.T.O. detta prescrizioni ed orientamenti per le infrastrutture, impianti ed attrezzature tecnologiche.

### **ARTICOLO 3.7.8: AREE RESIDENZIALI AGRICOLE DI INTERESSE ARCHITETTONICO, STORICO, CULTURALE (RS)**

1. Sono emergenze architettoniche di rilevante interesse storico-culturale e relative pertinenze, che ne costituiscono parte integrante.
2. E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti. Nel caso di modifica le destinazioni d'uso ammesse, fatte salve le prescrizioni di ogni singola classe del PAI, sono le seguenti:
  - quelle originali o storicamente consolidate;
  - attività sociali, culturali, sportive, ricreative, residenze temporanee ed attività turistico-ricettive, coi servizi, le attrezzature e le infrastrutture ad esse connesse (U2.1 e U4.3), solo se compatibili con la conservazione e coerenti con l'impianto originario;

- recupero alla residenza, rurale e non, di volumi esistenti e non utilizzati (U4.1 e U4.2 limitatamente alla residenza);
  - attività finalizzate alla produzione di energie alternative (elettricità).
3. Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso: usi agricoli con esclusione della residenza, attività produttive, artigianali, commerciali. E' ammessa la commercializzazione di prodotti agricoli locali.
  4. Sugli edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, statico ed architettonico, filologicamente guidato ed eseguito con le tecniche ed i materiali coerenti con quelli tradizionali.
  5. Gli interventi di restauro dovranno prevedere la demolizione delle superfetazioni e delle aggiunte deterioranti, e l'eventuale integrazione delle aggiunte coerenti.
  6. Sugli edifici contrassegnati da asterisco sono consentiti unicamente interventi di restauro conservativo di cui alla lettera b) dell'art. 4.1.5.
  7. Sugli edifici principali non contrassegnati da asterisco sono consentiti interventi di cui alla lettera c) dell'art. 4.1.5 (risanamento conservativo) e l'ampliamento delle superfici utili abitative mediante recupero di volumi inutilizzati o altrimenti destinati, nella misura prevista all'art. 3.5.5. commi 1B e 3B

Per le emergenze architettoniche di rilevante interesse storico-culturale individuata sulla cartografia del P.T.O. sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3.7.2, punto 2, delle N.T.A. del P.T.O. Tali emergenze architettoniche sono contrassegnate in cartografia con asterisco.

8. Sulle pertinenze agricole, in particolare le stalle, sono consentiti adattamenti funzionali al fine di consentire l'introduzione di ausili meccanici alle procedure di allevamento, nel rispetto dell'impianto edilizio storico anche con ampliamenti nella misura massima del 20% della superficie coperta esistente; tali ampliamenti dovranno essere realizzati mediante corpi di fabbrica aggiunti in aderenza, con utilizzo del solo piano cortile, aventi altezza massima mt. 3,50 e/o comunque non superiore all'estradosso di copertura delle stalle esistenti, copertura ad una falda in cotto, manica non eccedente i mt. 4,50; è ammessa la formazione degli accessi e degli approvvigionamenti sulle testate.
9. Sugli altri edifici di pertinenza sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
10. Gli ampliamenti consentiti dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri degli edifici, interni ed esterni, degli spazi rappresentativi e di connessione e delle aree di pertinenza; essi dovranno riprenderne i caratteri costruttivi, con particolare riguardo alle pendenze e all'articolazione delle falde dei tetti, agli sporti, e ai materiali: sono esclusi rivestimenti ceramici, tipi di intonaci e colori non tradizionali.
11. Le sistemazioni esterne dovranno evitare l'impermeabilizzazione di superfici non strettamente necessarie per l'accesso e la sosta.
12. I muri di contenimento dovranno avere altezza massima mt. 1,50; se il terrapieno da contenere è di altezza superiore, essi dovranno essere realizzati a gradoni, con una distanza pari almeno all'altezza del muro.
13. Nella cartografia di P.R.G. sono individuati ambiti di intervento contrassegnati con le sigle RS1, RS2, RS3, RS4, RS5; qualora gli interventi di recupero e riuso interessino più di metà della consistenza edilizia di ciascun ambito, dovranno essere inquadri in uno strumento

urbanistico esecutivo o Permesso di Costruire convenzionato ex. art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i.

14. Per gli interventi in queste aree valgono altresì le prescrizioni di cui all'art. 4.3.5. comma 4° lettera b) e commi 8° e 9°.
15. RS5 – Nell'ambito della Borgata Cornalese – Regione Forte Passo, l'area RS5 individua un ambito di particolare interesse documentario che può essere meglio evidenziato attraverso l'inserimento di attività connesse con l'agricoltura ma attente alla illustrazione della vita contadina. Vengono pertanto ammesse in tale ambito urbanistico attività di ristorazione con cucina tipica rurale, attività ricettive para - alberghiera e attività di tipo agrituristico.

### **ARTICOLO 3.7.9: ANNUCLEAMENTI RURALI (RA)**

1. Comprendono le borgate rurali della frazione Tetti Mauriti, in cui è prevalente la residenza rurale con annesso infrastrutture a supporto dell'attività agricola.
2. Il P.R.G. salvaguarda l'entità produttiva di tali aree favorendo la conservazione, ed il risanamento del patrimonio edilizio e la ristrutturazione dei complessi rurali esistenti.
3. La destinazione d'uso propria degli immobili ricadenti in tali aree è complementare e di supporto all'attività che si svolge nelle aree agricole produttive.
4. Nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso sugli immobili principali sono ammesse le seguenti destinazioni: civile abitazione; attività sociali, culturali, sportive, ricreative; attività artigianali, commerciali, terziarie e produttive funzionali al nucleo frazionale. Le modalità di intervento saranno quelle previste all'art. 3.3.9.  
Per la parte della frazione Tetti Mauriti individuata dal P.T.O. come annucleamento rurale, le destinazioni sono quelle agricole e residenziali. Altre destinazioni eventualmente esistenti sono ammesse soltanto se compatibili e se riconducibili a compatibilità con le attività agricole, secondo quanto stabilito dal 6° comma dell'art. 2.5 delle N.T.A. del P.T.O.
5. Il titolo abilitativo per interventi di nuova costruzione è rivolta al consolidamento dell'edilizia residenziale rurale ed a quella abitativa connessa con l'esercizio di attività commerciali e di servizio alle attività rurali. Essa può essere rilasciata unicamente ai soggetti di cui alle lettere S3, S4, S5, S6, S9, S11. dell'art. 3.5.3.
6. Il rapporto di copertura sul fondo asservito alle costruzioni, non potrà essere nel complesso superiore ad 1/3; l'indice fondiario massimo non potrà superare 0,50 mc/mq.
7. Per gli stessi soggetti di cui al 5° comma è ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con analoghe caratteristiche planovolumetriche, sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume dell'edificio soggetto a demolizione.
8. Per gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento eccedente il 20% dovrà essere definita una adeguata sopraelevazione della quota di spiccato del fabbricato o della parte di fabbricato di nuova costruzione, stabilita in base ad apposita indagine geotecnica.

9. E' comunque vietato l'allevamento di suini se non per la produzione di carne e salumi proporzionata ai fabbisogni alimentari della famiglia residente.
10. I nuovi edifici non dovranno avere altezza superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe, o in assenza, a 7 mt. dalla linea di gronda (eccetto strutture tecniche quali silos ecc.), e dovranno riprenderne i caratteri costruttivi, con particolare riguardo alle pendenze e all'articolazione delle falde dei tetti, agli sporti, e i materiali: sono esclusi rivestimenti ceramici, tipi di intonaci e colori non tradizionali. Sono ammessi materiali e tecnologie di bioedilizia.
11. Le sistemazioni esterne dovranno evitare l'impermeabilizzazione di superfici non strettamente necessarie per l'accesso e la sosta. 12. I muri di contenimento dovranno avere altezza massima mt. 1,50; se il terrapieno da contenere è di altezza superiore, essi dovranno essere realizzati a gradoni, con una distanza pari almeno all'altezza del muro.
13. Sono fatte salve le norme di adeguamento al P.A.I.

### **ARTICOLO 3.7.10: ELEMENTI DI INTERESSE NATURALISTICO DA SALVAGUARDARE E ARCHITETTURA MINORE**

#### Reticolo ecologico minore

1. La cartografia di P.R.G. individua linee di connessione di ambienti naturali, aventi anche valore paesaggistico, denominati "reticolo ecologico minore", costituiti da fossi, ripe alberate, viabilità minore alberata, siepi.
2. Tali elementi devono essere conservati e salvaguardati, e su di essi sono possibili solo operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. Dovrà essere rispettata la fascia minima di vegetazione in evoluzione naturale lungo le sponde dei corsi d'acqua, ed eventualmente incrementata o realizzata ex novo ove mancante; è ammesso lo sgombero di pioppi ibridi.
3. Lungo tali linee di connessione sono individuate fasce di rispetto inedificabili dell'ampiezza di mt. 25 per lato, disciplinate, oltre che dai commi precedenti, dall'art. 4.2.4 comma 4°.

#### Percorsi storici accertati

4. Il percorso stradale da Borgo Cornalese attraverso Cascina Nuova a Cascina Fortepasso e Borgata Pochettino, al confine comunale, classificato dal P.T.O. come "percorso storico accertato" è tutelato in quanto segno della rete infrastrutturale dell'assetto territoriale storico.
5. Per esso non sono ammessi interventi di ampliamento o di rettifica né di asfaltatura della sezione stradale.
6. Sono consentiti interventi di recupero e valorizzazione dei tracciati tramite modeste sistemazioni volte all'eliminazione degli impatti visivi o alla ricostruzione dei riferimenti ai beni culturali ed alle emergenze naturalistiche o paesaggistiche e all'integrazione con i "percorsi di fruizione".
7. La fascia di rispetto inedificabile, dell'ampiezza di mt. 50 per lato, è disciplinata dall'art. 4.2.4.—Per quanto riguarda eventuali arretramenti all'interno della perimetrazione delle aree RS ed ED che impingono sullo

stesso si applica quanto previsto all'art. 4.3.10 comma 2 per il Nucleo Storico.

#### Percorsi di fruizione

8. Nella cartografia di P.R.G. sono individuati i "percorsi di fruizione" dell'ambiente naturale, pedonali, ciclabili ed equestri. Su tale viabilità minore sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria con modesti interventi di completamento ed adeguamento per gli utilizzi di cui sopra. E' fatta salva la percorribilità per i mezzi dei residenti, nonché i mezzi agricoli e di soccorso.
9. Lungo tali percorsi sono individuate fasce di rispetto inedificabili dell'ampiezza di mt. 50 per lato, disciplinate dall'art. 4.2.4

#### Edifici e complessi di interesse documentario ED

10. Su tali edifici è consentito il mantenimento delle destinazioni in atto, nonché le destinazioni d'uso consentite nell'"area di prevalente interesse agricolo" in cui sono compresi.
11. Gli interventi edilizi consentiti saranno quelli previsti all'art. 4.3.5 "Vincolo ai sensi del D.lvo 42/2004 ex legge 1497/1939 ed edifici classificabili tra i beni culturali dal P.R.G.", comma 4 lettere a) e b) della Variante al P.R.G. vigente.
12. Gli interventi edilizi dovranno recuperare e valorizzare gli elementi tipologici e costruttivi tradizionali.
13. Le aree di pertinenza sono inedificabili, salvo gli ampliamenti consentiti ai commi precedenti; gli eventuali interventi di sistemazione dovranno valorizzarne le valenze naturali e paesaggistiche.

#### Attestamento del sistema di accessibilità - Aa

14. E' individuata un'area per servizi pubblici, in prossimità dell'incrocio tra la ex S.S. 393 e la strada per Borgo Cornalese, da destinare a parcheggi ed attrezzature di servizio per la fruizione turistica e socioculturale della fascia fluviale, disciplinata dagli artt. 3.2.3 e 3.2.6.

## **CAPO 8: ALTRE DESTINAZIONI**

**ARTICOLO 3.8.1: annullato;**

**ARTICOLO 3.8.2:annullato;**

**ARTICOLO 3.8.3: annullato;**

### **ARTICOLO 3.8.4: AREE DI INTERVENTI DI RIORDINO E RIQUALIFICAZIONE URBANA (AREE IRR)**

Il P.R.G. si pone l'obbiettivo di riqualificare l'ambito urbano e periferico del concentrico di Villastellone, cercando di evitare l'effetto cosiddetto "banlieu", col cui termine si indica il degrado fisico, socio-culturale e progettuale delle

aree non inserite in un tessuto urbano omogeneo e di forte caratterizzazione progettuale.

1. In particolare per l'area di Via Nera il P.R.G. prevede la possibilità di un incremento di S.U.L. del 20% della S.U.L. esistente (150m<sup>2</sup> sono comunque ammessi in deroga al 20% predetto) purché l'intervento sia di tipo migliorativo dal punto di vista della riqualificazione urbanistica ed edilizia.
2. Dovrà essere redatto un progetto architettonico, ambientale e naturalistico unitario, con l'obiettivo di integrare gli immobili, anche attraverso uno studio del colore, con il verde di arredo del lotto. Particolare attenzione dovrà essere prestata al fronte stradale che dovrà armonizzare, in tale ambito tradizionalmente rurale, con un "filare" arboreo tipico della campagna di Villastellone.
3. Gli interventi sono subordinati alla presentazione del progetto unitario di cui al comma 3; tale progetto dovrà essere corredato da convenzione atta a regolare l'intervento di riqualificazione di tutto il fronte su via pubblica e dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale; gli interventi saranno quindi assentiti con un P.d.C. convenzionato.
4. Nelle zone IRR sono ammessi interventi che prevedono incremento massimo della SUL pari al 20% della SUL esistente (150 m<sup>2</sup> sono ammessi in deroga al 20% predetto) con altezza massima di 7,50 m, nel rispetto di quanto meglio precisato ai commi precedenti del presente articolo 3.8.4.
6. Gli interventi nella zona IRR5, interessata dalla fascia di rispetto della Strada Provinciale n. 130, sono subordinati all'ottenimento del N.O. della Provincia di Torino.
7. Le destinazioni ammesse sono: Residenziale (R), agricola (A), e artigianale.

### **ARTICOLO 3.8.5: PEREQUAZIONE URBANISTICA**

1. Al fine di perseguire un criterio di equità nei confronti dei proprietari dei suoli nonché agevolare la formazione del necessario patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività, il PRG prevede, in alternativa all'esproprio, che le zone appositamente individuate, o porzioni delle medesime, possano essere cedute gratuitamente alla città, previo utilizzo della capacità edificatoria, come risultante dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale della superficie medesima, da realizzarsi nelle zone di "atterraggio".  
La trasformazione delle zone deve essere attuata mediante SUE di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera area, ovvero mediante permesso di costruire convenzionato ex art. 49 della LUR.  
La perequazione recepisce le finalità espresse all'art.12bis della L.R. n 3/2013.
2. Le Schede Normative (Allegato – A) di PRG definiscono la capacità edificatoria trasferibile e gli indici. Tale incremento della capacità edificatoria viene definito all'interno della convenzione urbanistica del SUE senza possibilità di deroga alle altezze massime dei fabbricati ed al numero di piani fuori terra.

## **ARTICOLO 3.8.6: INTERVENTI DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

- 1 Gli interventi di compensazione ambientale e inserimento paesaggistico sono finalizzati ad assicurare la sostenibilità ambientale delle trasformazioni urbanistiche previste. Essi si ripartiscono tra:
- interventi relativi alle aree soggette a SUE;
  - altri interventi.

- 2 Gli interventi relativi alle aree soggette a SUE riguardano le seguenti aree:

- A Interventi connessi all'area residenziale ZT3 (Corso Europa);
- B Interventi connessi all'area industriale IR1.6 e INI1.2 (area industriale C.so Savona nord);
- C Interventi connessi all'area ZT2-IA2.1-IR2.1 (ambito di trasformazione C.so Savona sud).

Per la localizzazione e l'estensione dei suddetti interventi si rimanda:

- alla relazione VCA4 [V2013]: Elaborati ambientali – Integrazioni – Relazione
- alla tavola VCA8 Elaborati ambientali – Integrazioni - Carta degli interventi di mitigazione e compensazione

- 3 Interventi connessi all'area residenziale ZT3 (Corso Europa)

Lo strumento urbanistico esecutivo relativo alle aree ZT3 definirà le modalità di attuazione delle seguenti opere di mitigazione e compensazione ambientale:

- Corso Europa: formazione di un filare alberato e realizzazione di pista ciclo-pedonale lato aree agricole;
- Nuova viabilità di bordo alla zona: formazione di un doppio filare alberato, con interposta pista ciclo-pedonale, lato SIC;
- Area ZT3 lungo la SP 122: Doppio filare con interposta pista ciclo-pedonale su tutto il fronte della SP122;
- Raccordo con la sistemazione a verde di Viale Rimembranza; proseguimento delle opere in verde fino al complesso scolastico di Via Gentileschi.

- 4 Interventi connessi all'area industriale IR1.6 e INI1.2 (area industriale C.so Savona nord)

Lo strumento urbanistico esecutivo relativo alle aree IR1.6 e INI1.2 definirà le modalità di attuazione delle seguenti opere di mitigazione e compensazione ambientale:

- Formazione di una fascia arboreo-arbustiva (connessione ecologica tra i nuclei di vegetazione esistente posti ai bordi della viabilità di scavalco dell'autostrada) della profondità di 20 m, interna alla fascia di rispetto autostradale di 60 m, distanziata di 15 m dal margine autostradale; detta fascia si estende dalla S.P. 122 via Moncalieri.

- Realizzazione di un nucleo arboreo-arbustivo in corrispondenza dell'attraversamento dell'autostrada da parte del canale immediatamente a sud del sovrappasso di via Moncalieri, con funzione di attrattore faunistico all'attraversamento al di sotto del tracciato autostradale.

## 5 Interventi connessi all'area ZT2 - IA2.1 - IR2.1 (ambito di trasformazione C.so Savona sud)

Lo strumento urbanistico esecutivo relativo alle aree ZT3 definirà le modalità di attuazione delle seguenti opere di mitigazione e compensazione ambientale:

- Realizzazione di un sovrappasso ciclo-pedonale di connessione centro abitato-ambito storico-naturalistico di Borgo Cornalese-zona a servizi pubblici e sport a lato della SP 393, da localizzarsi all'altezza del tratto viario raccordo con Via Vallongo;
- Macchia boscata sui due lati della SP393 all'interno delle aree di proprietà pubblica;
- Area sportiva tra SP393 e autostrada A6 - realizzazione:
  - di un triplo filare arboreo, con interposte piste pedonale e ciclabile separate, posto sul lato sud dell'area;
  - di una macchia boscata nelle prossimità della A6;
- Fronte lungo la SP393 – realizzazione:
  - doppio filare arboreo, con interposta pista ciclo-pedonale, distanziato di 5 m dal margine della provinciale;
  - sistemazione a prato arbustato della suddetta fascia di 5 m.
- Estensione dell'intervento di cui al punto precedente, con semplice filare e pista ciclo-pedonale congiunta, fino ai giardini pubblici di Via Como-Viale Signorini;
- Realizzazione di una fascia filtro di separazione tra le aree destinazione produttiva e le altre aree di larghezza non inferiore a 25 metri, sistemata a prato con interposto doppio filare;
- Corridoio ecologico – realizzazione:
  - di una fascia arboreo-arbustiva di 15 m lungo la ferrovia, all'interno della fascia di rispetto della stessa, distanziata di 15 m dai binari, in continuità con la fascia di vegetazione del Torrente Stellone;
  - estensione della fascia a sud fino al raggiungimento del fosso tra IR2.1 e IR2.3;
  - formazione di una fascia arboreo-arbustiva della profondità di 5 m, lato IR2.1, lungo il suddetto fosso;
- Realizzazione della continuità ecologica lungo la SP393 al di sotto del viadotto autostradale (arretramento della recinzione autostradale e formazione di un varco sistemato a verde all'interno della fascia di proprietà autostradale).

## 6 Altri interventi di nuova edificazione

Ogni altro intervento di nuova edificazione deve soddisfare il criterio della sostenibilità ecologica.

Ogni intervento è pertanto soggetto:

- ogni 90 mc di edificato residenziale;
- ogni 25 mq di edificato terziario;
- ogni 100 mq di edificato industriale.

All'acquisizione e messa a dimora di:

- n. 2 esemplari arborei di altezza compresa tra 2 e 2,5 metri,
- oppure n. 8 esemplari arborei di altezza compresa tra 1 e 1,5 metri,
- oppure 11 esemplari arbustivi di altezza compresa tra 0,4 e 0,8 metri:

Qualora nell'ambito dell'intervento non risulti possibile l'attuazione delle suddette opere in verde, con l'acquisizione del permesso di costruire si provvederà al versamento di un corrispettivo fissato in Euro 120,00 per gli anni 2013 e 2014. Detto corrispettivo verrà successivamente aggiornato a cura del Comune di Villastellone.

Il Comune di Villastellone impiegherà i fondi ricevuti per opere di sistemazione a verde.

## 7 Riferimenti metodologici e normativi

Nella predisposizione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, nonché dei progetti relativi a interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione, per quanto riguarda le problematiche concernenti l'impianto urbanistico, i caratteri tipologico – compositivi degli edifici e l'assetto delle aree verdi, si raccomanda di fare riferimento agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la pianificazione locale" e agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvati con Deliberazione n. 30-13616 del 22 marzo 2010.

### **ARTICOLO 3.8.7: COMPENSAZIONE AMBIENTALE – SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE DI PREVISTO UTILIZZO E MODALITA' DI INTERVENTO**

Le indicazioni di seguito esposte valgono per tutti gli interventi di mitigazione o compensazione ambientale considerati nel precedente articolo 3.8.6.

#### 1. Tipologie d'intervento:

Sono previste le seguenti categorie d'intervento:

- Inerbimenti;
- Filari arborei: singolo, doppio, triplo;
- Interventi arboreo-arbustivi a fascia o macchia, prati arborati.

Per la realizzazione delle opere a verde previste, dovrà obbligatoriamente essere riutilizzato il terreno fertile presente negli ambiti d'intervento gestito secondo le indicazioni di cui al successivo articolo 3.8.8. Qualora parte del terreno non risultasse idoneo (a seguito di specifiche analisi), potrà essere integrato mediante terra agraria con caratteristiche idonee a garantire il successo degli impianti a verde previsti.

La fase di semina e di impianto del verde dovrà avvenire nel minor tempo possibile dalla fase di stesura e di rimodellamento del terreno.

## 2. Abaco delle specie vegetali idonee:

- Inerbimenti  
Dovranno essere realizzati utilizzando una composizione specifica “tipo Wildflower” (semente minima pari a 35 g/mq) ad elevata valenza estetico-paesaggistica e d’interesse faunistico. Segue l’elenco tipo delle specie, da adattarsi alle specifiche condizioni stazionali d’intervento: *Festuca rubra*, *Poa pratensis*, *Bromus erectus*, *Trifolium pratense*, *Onobrychis sativa*, *Achillea millefolium*, *Centaurea cyanus*, *Daucus carota*, *Galium verum*, *Hypericum perforatum*, *Knautia arvensis*, *Malva sylvestris*, *Matricaria camomilla*, *Silene alba*.
- Filari arborei - Interventi arboreo-arbustivi – Prati arborati:
  - Bosco: farnia (*Quercus robur*), rovere (*Quercus petraea*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), acero campestre (*Acer campestre*), acero di monte (*Acer pseudoplatanus*), olmo campestre (*Ulmus minor*), ciliegio selvatico (*Prunus avium*), tiglio selvatico (*Tilia cordata*), olmo montano (*Ulmus glabra*), frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*), frassino ossifillo (*Fraxinus oxycarpa*), lantana (*Viburnum lantana*), pallon di maggio (*Viburnum opulus*), ontano nero (*Alnus glutinosa*), pioppo nero (*Populus nigra*), pioppo bianco (*Populus alba*), salice bianco (*Salix alba*), salice da ceste (*Salix triandra*), salicone (*Salix caprea*);
  - Mantello e cespuglieto: frangola (*Frangula alnus*), nocciolo (*Corylus avellana*), sanguinello (*Cornus sanguinea*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), prugnolo (*Prunus spinosa*), spincervino (*Rhamnus catharticus*), biancospino (*Crataegus monogyna*, *Crataegus oxyacantha*), rosa selvatica (*Rosa* sp.pl.), salice dorato (*Salix aurita*), salice ripaiolo (*Salix eleagnos*), salice rosso (*Salix purpurea*), salice cinerino (*Salix cinerea*), berretta da prete (*Euonymus europaeus*), sambuco (*Sambucus nigra*), ginestra dei carbonai (*Cytisus scoparius*).

Per la scelta delle specie arboree-arbustive all’interno dell’elenco, i progetti delle opere a verde dovranno tenere conto delle seguenti caratteristiche stazionali d’intervento: umidità, pH, Azoto, humus, granulometria, esposizione, ubicazione.

## 3. Caratteristiche degli interventi:

- Operazioni da eseguirsi per la preparazione del piano di semina:
  - lavorazioni per ri-arieggiare il terreno (aratura o ripuntatura);
  - posa del terreno di scotico rispettando l’originaria successione degli orizzonti pedologici, frantumando le zolle per evitare sacche d’aria eccessive o compattazioni del suolo;
  - predisposizione, in fase di stesa, di un reticolo di sgrondo delle acque;
  - leggera lavorazione superficiale (erpicoltura) prima dell’esecuzione delle opere a verde;
  - durante l’aratura verrà interrato del concime organico a lenta cessione (es. letame bovino nella dose di 3-4 kg/mq);
  - con l’erpicoltura si provvederà ad una concimazione di fondo mediante concime ternario (formula media: 80 kg/ha di azoto, 80 kg/ha di fosforo, 80 kg/ha di potassio).

- **Inerbimenti**  
Verranno realizzati mediante idrosemina; la quantità di sementi sarà pari a 35 g/mq per le superfici a prato facenti parte degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale e di 25 g/mq per gli inerbimenti eventualmente necessari in corrispondenza dei cumuli di scotico.  
Tutto il materiale di cui sopra dovrà essere fornito in contenitori sigillati e muniti della certificazione E.N.S.E. (Ente Nazionale Sementi Elette).
- **Filari arborei (mono e pluri-specifici):**
  - Utilizzo esclusivo di esemplari a pronto effetto con dimensioni minime all'impianto pari a 250-300 cm;
  - dimensioni minime della buca d'impianto pari a 100x100x70 cm;
  - la progettazione degli interventi dovrà portare alla realizzazione di filari in cui la distanza tra gli esemplari è tale da consentire l'armonico sviluppo dell'esemplare ma non tale da evidenziare vuoti sul filare.
- **Interventi arboreo-arbustivi a fascia o macchia – Pratoarborato**
  - Costituzione di impianti plurispecifici in grado di massimizzare le possibilità di riuscita;
  - uso di esemplari arborei a pronto effetto (h minima all'impianto 250-300 cm) per dare immediata rilevanza all'intervento, unitamente a esemplari arborei giovani (h minima all'impianto 80-100 cm) e arbusti di limitate dimensioni (h all'impianto 40 cm) per massimizzare le possibilità di attecchimento;
  - la progettazione dovrà pervenire a sestri d'impianto tali da garantire formazioni vegetali facilmente accessibili per manutenzione durante i primi anni, ma in grado di evolvere (con l'aumentare delle dimensioni degli esemplari messi a dimora) in formazioni naturaliformi.

#### 4. Manutenzione delle opere a verde:

Al fine di porre le basi per una buona persistenza della copertura vegetale, di valorizzare la qualità degli interventi, nonché di prevenire la diffusione di specie infestanti, la proprietà delle aree è tenuta ad effettuare la manutenzione delle opere a verde.

Le operazioni di manutenzione dovranno comprendere, come minimo, le seguenti operazioni: sopralluoghi periodici di verifica delle esigenze manutentive delle opere a verde, irrigazioni, concimazioni, eliminazione e sostituzione delle fallanze, rinnovo delle aree non attecchite del manto erboso, sfalcio del manto erboso, potature di formazione, ripristino della verticalità delle piante, controllo dei parassiti e delle fitopatie.

### **ARTICOLO 3.8.8: GESTIONE DELLA RISORSA SUOLI NEGLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE**

Il terreno fertile presente nei siti oggetto di trasformazione urbanistica dovrà essere:

- rimosso preliminarmente ad ogni altra operazione di cantiere;
- stoccato in cumuli di geometria e dimensioni tali da garantire la conservazione della fertilità del suolo; qualora la permanenza in-situ dei

cumuli perduri oltre la prima stagione vegetativa dopo la realizzazione dei cumuli stessi, questi verranno inerbiti per preservarne la fertilità mediante specie erbacee idonee al sovescio; gli orizzonti pedologici presenti dovranno essere stoccati separatamente;

- riutilizzato nell'ambito di opere di sistemazione a verde; nella ristesa del terreno accantonato si avrà cura, ove necessario, di effettuare interventi di miglioramento delle caratteristiche fisico-idrologiche ed organiche del terreno mediante addizione delle frazioni carenti nella tessitura o mediante impiego di ammendanti condizionatori del suolo.

Le modalità di riutilizzo di eventuali quantitativi in esubero dello strato di terreno agrario preliminarmente asportato verranno preliminarmente concordate con il Comune, che potrà richiederne il conferimento in altri siti per utilizzarlo nell'ambito di interventi di recupero o sistemazione ambientale.

### **ARTICOLO 3.8.9: SALVAGUARDIA DELLA PERMEABILITA' DEI TERRENI NELLE AREE DI INTERVENTO EDIFICATORIO**

Nelle aree di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione occorrerà garantire una percentuale di aree permeabili non inferiore al 25% del lotto fondiario.

In tal senso si raccomanda che i parcheggi all'aperto previsti nelle aree di intervento vengano realizzati con tecniche e materiali, come autobloccanti e prato armato, che non comportano aumento del livello di impermeabilizzazione del suolo.

# **TITOLO 4 : CLASSI E TIPI DI INTERVENTO**

## **CAPO 1: TIPI DI INTERVENTO**

### **ARTICOLO 4.1.1: NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

1. Nel Nucleo Storico e nelle aree di pregio storico, artistico ed ambientale e comunque sugli edifici per cui il P.R.G. precisa il tipo di intervento è fatto divieto:
  - di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.)
  - di introdurre per tamponamenti, rivestimenti, coperture e finiture esterne materiali e tecniche non congruenti con gli elementi tipici della tradizione costruttiva
  - di disattendere nei casi di edifici "a corte" i caratteri tipologici costitutivi quali la presenza dell'androne carraio e di eventuali loggiati e porticati, nonché la corretta posizione delle scale.
2. È richiesto di norma il mantenimento delle tipologie strutturali originarie (cortine murarie portanti, volte autoportanti, ecc.) se non ammalorate, e comunque l'impiego di adeguate tecniche di conservazione formale se affrescate o decorate.
3. Con lo stesso criterio negli interventi edilizi si dovrà avere cura di ripristinare tutti gli elementi architettonici, strutturali e non, e decorativi, compromessi o mascherati da incauti interventi di manutenzione o ristrutturazione.
4. L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi dell'edificio principale.
5. Il P.R.G. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.
6. La tinteggiatura degli esterni è sottoposta a parere preventivo del Comune che si esprime sia sulla opportunità di provvedere alla tinteggiatura, sia sui colori e toni da adottare in presenza di un piano del colore.
7. All'istanza di permesso di costruire per intervenire sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere allegati, quale parte integrante, tutti i documenti cartografici, catastali, di rilievo e fotografici che consentano l'esatta individuazione dell'edificio e dell'area di pertinenza; esplicitino i caratteri tipologici, tecnologici, decorativi e strutturali, nonché lo stato di conservazione delle parti e dell'insieme e le destinazioni d'uso particolareggiate in atto (o in origine se disattivate) anche delle aree scoperte; evidenzino altresì le caratteristiche dell'ambiente circostante, edificato e non.
8. Il Regolamento Edilizio specifica la documentazione necessaria a norma del precedente comma, anche in relazione alla qualità degli interventi.

## **ARTICOLO 4.1.2: TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

1. I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e di conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dal P.R.G. anche mediante prescrizioni topograficamente definite sono le seguenti:
  - a) manutenzione ordinaria
  - b) manutenzione straordinaria
  - c) restauro e risanamento conservativo
    - restauro scientifico
    - restauro conservativo
    - risanamento conservativo
    - risanamento conservativo
    - risanamento conservativo con parziale ristrutturazione
    - recupero avvenuto
  - d) ristrutturazione
    - ristrutturazione edilizia interna
    - ristrutturazione con grossatura della manica semplice
  - e) nuove costruzioni a sagoma definita
  - f) manufatti in demolizione

Si individuano inoltre i seguenti tipi di intervento:

  - g) ampliamento e completamento di edifici esistenti
  - h) nuova costruzione
  - i) modifiche di destinazione
  - l) ristrutturazione con ampliamento
  - m) sostituzione edilizia
  - n) ristrutturazione urbanistica
2. Non costituiscono Variante al P.R.G. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammissibili, individuati nelle tavole di Piano e definiti dallo stesso agli artt. 4.1.2. – 4.1.3. – 4.1.4 – 4.1.5. e 4.1.6., per il recupero del patrimonio edilizio esistente con esclusione della grossatura della manica semplice di cui alla lettera e) del 3° comma dell'art. 13 della l. r. n. 56/77 e s.m.i. e che non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi.
3. Le modifiche ai tipi di intervento non sono ammissibili per gli edifici di interesse storico artistico per i quali sono consentite solo le operazioni di restauro scientifico e conservativo di cui alla lettera a e b dell'art. 4.1.5.
4. Le modificazioni sono decise dal Comune, con Delibera motivata del C. C. eventualmente contestuale alla Delibera di approvazione del P.P.A. (qualora attivato) e relativa agli interventi in esso inclusi con puntuale individuazione cartografica degli edifici interessati.

## **ARTICOLO 4.1.3: MANUTENZIONE ORDINARIA (Mo)**

1. Le opere di manutenzione ordinaria sono quelle definite al punto 1.1 della Circ. n. 5/URB/84, con riferimento alla lettera a) dell'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Nel Nucleo Storico qualora gli interventi di manutenzione ordinaria prevedano l'impiego di tipi di materiali e tecnologie non compatibili con la tradizione costruttivo – decorativa dell'epoca di costruzione e siano tali da

alterare i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni, sono assimilati alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetti a titolo abilitativi.. Il progetto allegato dovrà contenere caratteri, materiali e scelte tipologiche.

#### **ARTICOLO 4.1.4: MANUTENZIONE STRAORDINARIA (Ms)**

1. Le opere di manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) della l. r. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, sono quelle definite dalla precitata circolare n. 5/URB/84 punto 1.2.
2. Le modifiche planimetriche e l'introduzione di locali per servizi igienici non devono alterare l'assetto distributivo delle singole unità immobiliari: ciò al fine di evitarne l'aggregazione o il frazionamento in più unità. Tali modifiche, se richieste dalle esigenze dell'uso, sono assimilate agli interventi di risanamento e/o ristrutturazione.
3. Nel Nucleo Storico, a norma dell'art. 24, 7° comma della legge regionale precitata, il rinnovo e la sostituzione di parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi caratteristiche analoghe a quelli esistenti senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

#### **ARTICOLO 4.1.5: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché l'adeguamento funzionale di singole unità immobiliari.
2. Il P.R.G. in relazione ai vincoli apposti dalle leggi di tutela del D.Lvo 42/2004 alle caratteristiche storico-documentaria degli edifici ed alle previsioni di riuso degli immobili compresi nel Nucleo Storico individua le seguenti modalità di restauro e risanamento conservativo:
  - a) Restauro scientifico: riguarda gli immobili vincolati al D.Lvo 42/2004.

Gli interventi di restauro scientifico hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con la tassativa eliminazione di elementi spuri e deturpanti ed il recupero di tutti gli elementi filologici. È ammesso l'inserimento di servizi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso in atto e per le destinazioni previste dal P.R.G.

Le operazioni di restauro sono condotte sotto la sorveglianza del Comune che si avvale a tal fine di esperti o delle Soprintendenze ai Beni Culturali ed Ambientali ed Artistici del Piemonte.

- b) Restauro conservativo: riguarda gli immobili vincolati, ai sensi del D.Lvo 42/2004 e quelli per i quali detto intervento è disposto dal P.R.G. con specificazione cartografica.

Le opere ammesse sono di norma quelle indicate al punto 1.3 della circ. n. 5/URB/84.

Gli interventi di restauro conservativo hanno per oggetto le operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, la conservazione degli elementi originari e coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, di sagome e di prospetti esterni, con l'eliminazione, nella maggiore misura possibile, di elementi spuri. Gli eventuali adattamenti planimetrici non dovranno alterare o mascherare le tipologie strutturali verticali od orizzontali d'impianto originario.

È ammesso nel caso di adattamenti funzionali richiesti dalle nuove esigenze di uso ammesse dal P.R.G.: l'introduzione di servizi igienici ed impianti tecnologici, apertura di varchi e porte interne finalizzati alle esigenze distributive; modifiche planimetriche che non compromettano l'andamento degli orizzontamenti voltati, cassettonati e/o affrescati; è ammessa la sostituzione di orizzontamenti spuri e/o non coevi all'impianto edilizio.

Andranno comunque rispettate, oltre ai criteri generali enunciati al precedente art. 4.1.1., le strutture verticali e quelle orizzontali che hanno valore documentario per tipologia strutturale o per ornamento; i collegamenti verticali originari e le scale vanno di norma mantenuti. Nuovi collegamenti orizzontali devono essere resi coerenti con l'impianto tipologico-strutturale dell'edificio.

Laddove prescritto con vincolo topograficamente definito dovrà provvedersi al restauro scientifico delle facciate.

In ogni caso l'intervento di restauro e ripristino dovrà essere esteso anche agli elementi isolati ed alle recinzioni delle aree libere di pertinenza degli edifici.

- c) Risanamento conservativo.

Negli interventi di risanamento conservativo si dovranno rispettare, specie nel Nucleo Storico, laddove prescritto, i seguenti criteri operativi:

- eseguire le finiture esterne e gli eventuali ripristini strutturali con materiali e tecniche congruenti con il carattere originario degli edifici. Non dovrà risultare impoverito l'apparato decorativo esterno ed interno;
- essere garantita l'unitarietà delle facciate specie se rivolte verso spazi pubblici e curata la composizione di eventuali nuove aperture esterne;
- mantenere, se non ammalorati, gli orizzontamenti voltati strutturali e quelli cassettonati. È richiesta la conservazione di eventuali affreschi;
- evitare modifiche dell'impianto distributivo che contrastino con il sistema statico, non tengano conto dell'andamento delle volte sussistenti, prevedano collegamenti orizzontali e verticali delle parti comuni a più unità immobiliari incoerenti con l'impianto tipologico dell'edificio;
- eliminare, ove non altrimenti disposto, le aggiunte di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante, in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza;
- dare definitiva sistemazione alle aree verdi o pavimentate;

- non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma.
- Sono consentite variazioni dalla quota dei solai nei casi di necessità laddove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o di ripristino delle stesse, e nel caso di condizioni igienico-funzionali manifestamente inadeguate purchè esse non comportino aumento della superficie utile.
- Gli androni carrai coerenti ed essenziali con il tipo edilizio originario vanno mantenuti.
- d) Risanamento conservativo con ammessa parziale ristrutturazione interna: riguardano gli immobili specificatamente individuati nella cartografia del P.R.G. in scala 1:1.000.
- Oltre a quanto previsto alla precedente lett. c) è comunque consentito:
- sostituire gli orizzontamenti interni con altri elementi strutturali;
  - operare variazioni della quota di imposta degli orizzontamenti interni, purchè non comportino aumento della superficie utile, curando la composizione delle facciate prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico.
- Si richiamano le disposizioni di cui al 12° comma dell'articolo 3.3.4.
- e) Recupero avvenuto: riguarda gli immobili ove sono stati eseguiti recentemente interventi conservativi.
- Sono pertanto consentite in quanto necessarie le sole opere di manutenzione di cui ai precedenti artt. 4.1.3./4.

#### **ARTICOLO 4.1.6: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (Re)**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
  2. Tali interventi comprendono il ripristino e 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, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili. Gli interventi specifici sono in riferimento alla Circ. 5/URB/84 e T.U. DPR 380/01 e s.m.i.
3. Nel Nucleo Storico il P.R.G. distingue in relazione alla profondità degli interventi necessari ed ammessi:
    - a) Ristrutturazione edilizia interna.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso prevista dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

    - mantenere le caratteristiche compositive e di finitura delle facciate esterne ed ove possibile di quelle interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo ove esistente;
    - rispettare l'impianto distributivo caratterizzante la tipologia degli edifici "a corte". Gli androni carrai coerentemente ed essenziali con il tipo edilizio originario vanno mantenuti; se spostati o realizzati ex novo vanno curati secondo le specificazioni di cui al 6° comma del successivo art. 4.1.7.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia interna è pertanto consentito:

- integrare le aperture delle facciate sia per migliorare i requisiti di soleggiamento e di aerazione che per tener conto delle eventuali variazioni della quota d'imposta degli orizzontamenti interni. La composizione delle facciate (finestrature, androni, materiali di finitura tipici ecc.) dovrà essere curata in particolare per i prospetti su via e verso spazi pubblici e per le ricorrenze con gli edifici adiacenti anche sui prospetti secondari;
- introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale ed eseguire opere di risanamento igienico;
- introdurre collegamenti orizzontali e verticali che non compromettano l'impianto tipologico dell'edificio, semprechè non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti;
- allineare le coperture con gli edifici confinanti per altezza aggiuntive di norma non superiori a mt. 1,20 fatte salve diverse prescrizioni di regolamento edilizio.

Gli immobili e/o i manufatti per i quali è ammesso il recupero della destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio con diversa destinazione in atto è indicato con vincolo topograficamente definito nella tav. D7 del P.R.G.

b) Ristrutturazione edilizia con grossatura della manica semplice.

- sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B come definite al punto 1.4. della Circ. n. 5/URB/84 ove prescritto con apposita indicazione planimetrica di P.R.G.

In tal caso dovranno essere curate: la composizione della facciata esterna verso via e del prospetto interno, l'andamento dei tetti;

- se prescritto negli atti concessori in ragione di caratteri documentari specifici: il rispetto di componenti strutturali (muri d'ambito) orizzontamenti voltati e/o ornati;
- la conservazione o la riproposizione degli androni di accesso carraio (da estendere in tal caso alla manica in ampliamento) secondo le specifiche contenute al 6° comma del successivo art. 4.1.7.

c) Demolizione e ricostruzione non specificatamente prescritta dal P.R.G.

Oltre ai casi previsti dal P.R.G. con precisazione cartografica definita, nei casi di documentata precarietà delle strutture portanti, ed ove non risulti possibile prevedere ad opere di consolidamento o ripristino delle stesse, si farà luogo, previo accertamento del danno temuto da parte degli Uffici Comunali, alla demolizione e ricostruzione del fabbricato interessato. Con apposita documentazione (Relazione Tecnica, Rilievo architettonico quotato in scala 1:50, fotografie di tutti i prospetti e quant'altro necessario) si dovrà segnalare l'eventuale sussistenza di tracce significative della tecnica costruttiva pre-novecentesca quali gli orizzontamenti voltati, lignei e/o cassettonati, l'apparato decorativo esterno ed interno; nonché circostanziare in questo caso, sotto il profilo tecnico e con esplicita dichiarazione, i motivi che presiedono, senza valide alternative, alla demolizione degli edifici e manufatti esaminati.

In tal caso la superficie utile lorda del nuovo edificio non dovrà risultare superiore alla superficie utile lorda dell'edificio preesistente o alla sagoma prevista dal P.R.G. nel caso di grossatura della manica semplice.

Le coperture dovranno, di massima e senza formazione di nuovi orizzontamenti abitabili, essere allineate alle altezze di colmo e di gronda

degli edifici esistenti al contorno aventi egual numero di piani dell'edificio soggetto a demolizione.

Per le caratteristiche compositive costruttive e per i materiali in finitura valgono le disposizioni del successivo art. 4.1.7. concernente le nuove costruzioni a sagoma definita nonché, per riferimento-guida della progettazione, il rilievo architettonico dell'edificio da demolire prescritto al precedente capoverso.

La disposizione contenuta ai precedenti capoversi non si applica agli edifici, parti di essi e/o manufatti anche isolati per i quali il P.R.G. prescrive il restauro scientifico o conservativo di cui alla lett. a) e b) del 2° comma del precedente art. 4.1.5.

4. Salvo i casi di assoluta urgenza assimilabili per procedure a quanto previsto alla precedente lettera c), 3° comma dovuti a pericolo imminente e tesi ad assicurare l'incolumità delle persone e delle cose, le opere di demolizione dovranno sempre risultare già abilitate all'atto dell'avvio dei lavori pena l'applicazione delle sanzioni di legge. Per i criteri di intervento qui non già espressi si richiama quanto disposto al successivo art. 4.1.7.
5. al fine del miglioramento dell'immagine urbana e di riqualificazione ambientale è ammessa la demolizione e ricostruzione di fabbricati diversi da quelli descritti ai commi precedenti, in tal caso la ricostruzione configurandosi quale intervento di nuova costruzione, come definito alla lettera e) art. 3 del DPR 380/01 e s.m.i., dovrà rispettare le prescrizioni dell'art. 4.2.2 delle presenti norme e la SUL in ricostruzione è ammessa nel rispetto dei parametri indicati nelle tabelle di sintesi. Ove tale parametri non siano indicati la ricostruzione è ammessa nei limiti della SUL esistente. La destinazione d'uso sarà quella prevista dal P.R.G.
6. Sono da escludersi le demolizioni con ricostruzione di cui al punto 3, sui fabbricati non individuati cartograficamente nel centro storico. Fatte salve nuove o future disposizioni di legge.

d) Demolizione e ricostruzione specificatamente prescritta dal P.R.G.

Il P.R.G. definisce cartograficamente i fabbricati soggetti ad interventi di demolizione e ricostruzione.

Tali interventi, si configurano come intervento complesso da valutarsi in modo unitario; la realizzazione del suddetto nel suo insieme è subordinata al rilascio di un unico titolo abilitativo nei limiti definiti dal T.U. (DPR 380/01 e s.m.i.).

#### **ARTICOLO 4.1.7: NUOVE COSTRUZIONI A SAGOMA DEFINITA**

1. Tra i provvedimenti di miglioramento dell'immagine urbana e di riqualificazione ambientale e di recupero/consolidamento delle tipologie edilizie ricorrenti nel Nucleo Storico e nell'abitato, il P.R.G. prescrive con vincolo topograficamente definito la realizzazione – in taluni casi – di nuove costruzioni, individuandone la posizione revisionale del manufatto: maggiori definizioni circa dimensioni e arretramenti potranno essere indicati in corso d'istruttoria.  
E' ammessa la costruzione a confine ai sensi degli artt. 877 e 875 c.c., anche se il lotto finitimo è in edificato, ove assentito dal confinante.
2. Esse sono in genere finalizzate alla ricomposizione delle caratteristiche funzionali del tessuto edilizio laddove l'affastellamento di manufatti accessori ha di fatto occluso, o molto limitato, i requisiti igienici connessi al soleggiamento ed alla ventilazione, ovvero la funzionalità della trama viaria.

3. Sotto il profilo quali-quantitativo la definizione planovolumetrica degli edifici a sagoma prescritta è guidata dalle disposizioni contenute all'art. 3.3.4., 12° comma lett. b), c), d), f), previa verifica locale di coerenza dell'altezza del nuovo edificio con quelli circostanti secondo i criteri enunciati alle lett. a) ed e) del med. art., nel rispetto dei parametri di utilizzazione superficiale o volumetrica contenuti nei quadri sinottici allegati.
4. Per le condizioni di intervento si richiama quanto disposto all'8° comma del precedente art. 3.3.4.
5. I fronti ciechi di manufatti accessori riutilizzati per le destinazioni di cui al pto punto 10 del precedente art. 3.3.4. devono rimanere tali, fatte salva, se prescritta dal P.R.G., la formazione di androni carrai.
6. I varchi degli androni carrai di nuova formazione avranno preferibilmente architravi a tutto sesto o a sesto ribassato secondo la tipologia ricorrente rintracciabile nel tessuto edilizio. I portoni saranno in legno.
7. I manufatti accessori, nuovi o recuperati, avranno copertura in pendenza ad una o due falde e caratteri edilizi conformi alla lett. c) dell'8° comma dell'art. 3.3.4.

#### **ARTICOLO 4.1.8: EDIFICI IN DEMOLIZIONE (Df)**

1. Sugli edifici o manufatti di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G. sono ammesse fino all'attuazione delle previsioni interventi, solo opere di manutenzione ordinaria.
2. Sugli edifici di cui è prescritta la demolizione, se rispondenti alla definizione di rustico come definito all'art. 2 della L.R. 29/04/2003 n. 9, sono fatte salve le possibilità di recupero ai sensi della citata legge regionale 9/03 – Norme per il recupero funzionale dei rustici.

#### **ARTICOLO 4.1.9: MANUFATTI ACCESSORI ALLA RESIDENZA**

Costituiscono manufatti accessori alla residenza:

- i bassi fabbricati,
- le autorimesse confermate,
- le autorimesse previste in progetto nelle tavole di P.R.G.,
- i manufatti da recuperare,

Sono indicati con apposita simbologia nelle tavole del Centro Storico.

#### **ARTICOLO 4.1.10: RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO (Ra)**

Ove previsto dalle schede normative, o nella D7 del Centro Storico, è consentito l'ampliamento della Sul del fabbricato principale mediante il recupero ai fini abitativi di volumetrie già parzialmente impegnate, e nel rispetto dell'art.3.3.4 delle presenti NTA non utilizzate e/o abbandonate, a mezzo di ristrutturazione edilizia.

L'ampliamento anzidetto è ammesso in deroga ai parametri urbanistici.

#### **ARTICOLO 4.1.11: SOSTITUZIONE EDILIZIA (Dr)**

L'intervento di sostituzione edilizia consiste nella realizzazione di nuove opere mediante demolizione e sostituzione di fabbricato esistente.

Tali interventi ricadono tra quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. del 06/06/2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

La Sul non potrà superare quella preesistente e l'edificio dovrà di massima rimanere entro i limiti geometrici della sagoma esistente, all'interno della quale tutte le tipologie d'intervento sono ammesse.

Inoltre, nei casi di interventi su cortine edilizie comprese tra edifici in aderenza dovrà essere conseguita la ricomposizione formale degli aspetti architettonici e ambientali.

Gli interventi vengono assentiti con permesso di costruire.

#### **ARTICOLO 4.1.12: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono 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.

Tali interventi sono finalizzati alla valorizzazione ambientale, al miglioramento funzionale dei Nuclei Abitati ed alla integrazione degli interventi con le caratteristiche del tessuto preesistente.

Il tipo di intervento prevede la demolizione, la ricostruzione e la costruzione sulla base di parametri planovolumetrici, specificati dal PRG o dai successivi SUE, ricavati, ovunque possibile, dall'organizzazione originaria del tessuto urbano.

In ogni caso l'intervento non dovrà eccedere l'indice di utilizzazione territoriale definito dalle schede normative. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a SUE.

#### **ARTICOLO 4.1.13: PRESCRIZIONI PER SPECIFICI EDIFICI INTERNI ED ESTERNI AL CENTRO STORICO.**

Edifici per i quali è necessario intervenire con criteri di Restauro Conservativo ed ulteriori cautele al fine di preservare le caratteristiche storico-paesaggistiche.

- 1) Via Como 24: vi si prescrive il restauro conservativo
- 2) Via Mazzini 31: vi si prevede il restauro conservativo della facciata.
- 3) Via Mazzini 37: oltre alla ristrutturazione edilizia interna si prevede il restauro conservativo della facciata.
- 4) Via Mazzini 12: oltre alla ristrutturazione edilizia si prevede il restauro conservativo.
- 5) Via Mazzini 9: si prevede mantenimento dei caratteri tipologici.
- 6) Via Assom 6: in caso di intervento edilizio si dovrà prevedere l'eliminazione dei materiali e degli elementi non consoni all'epoca dell'edificio.

- 7) Via Cossolo 10: si prevede il restauro conservativo per la facciata esterna;
- 8) Edificio fra Via Assom e Via Bechis: si prevede il restauro della facciata con l'eliminazione degli elementi architettonici deturpanti.
- 9) Via Zappata 10: si prescrive la conservazione dell'arco di ingresso.

## **CAPO 2: ALTRI TIPI DI INTERVENTO**

### **ARTICOLO 4.2.1: AMPLIAMENTO E/O SOPRAELEVAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

1. Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti ammessi dalle presenti norme, la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni.
2. Nel caso che l'ampliamento e/o la sopraelevazione dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima (ossia nel caso di ampliamenti di edifici a confine con manica inferiore a 5 metri) è necessario l'assenso scritto del confinante da trascrivere nei registri immobiliari.
3. Nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante da trascrivere nei registri immobiliari.

### **ARTICOLO 4.2.2: INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE (Nc)**

1. I bassi fabbricati con altezze filo gronda inferiore a mt. 2,50 vanno considerati al fine della distanza e della confrontanza tra fabbricati, tranne il caso in cui si presenti l'assenso scritto del confinante da trascrivere nel registro immobiliare.
2. Gli interventi di nuova costruzione consistono in interventi su aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.
3. Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G. o stabilite dalle presenti norme.
  - a) la distanza dai confini del lotto dovrà essere pari alla semisomma dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di ml. 5,00; tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 nei seguenti casi:
    - se trattasi di pareti non finestrate (previo un accordo con proprietari confinanti) e fatta salva la distanza minima tra edifici antistanti come sotto definita alla lettera b);
    - se preesiste parete in confine; e

- ove l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera.
  - b) la distanza minima tra edifici antistanti dovrà essere pari alla semisomma dell'altezza dei fabbricati prospicienti con un minimo assoluto di m. 10,00.
  - c) la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto o comunque non inferiore a ml. 10,00, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate, per le quali è previsto un minimo assoluto di mt. 5.
4. Oltre alla possibilità di derogare alle distanze minime tra fabbricati in sede di strumento urbanistico esecutivo, come previsto nell'ultimo comma art. 9 D. M. 02/04/1968 n. 1444, anche in sede di titolo abilitativo diretto qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G. la cui altezza o distanza dai confini non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni, con altezza non superiore a m. 8,00, potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di m. 5,00, anche in presenza di pareti finestrate esistenti od in progetto.
5. Negli edifici in linea o a schiera con fronti di lunghezza superiore a ml. 30 dovrà essere previsto un accesso passante trasversale di norma ogni 30 ml.

#### **ARTICOLO 4.2.2BIS: MESSA IN SICUREZZA DEL TERRITORIO**

Per le zone ricadenti in classe III della carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologica, il PRG ammette la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni solo dopo la conferma di minimizzazione di rischio idrogeologico e a seguito di interventi di riassetto del territorio.

In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico; pertanto sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza frazionamento delle unità esistenti.

Un ampliamento di mq 10 è sempre consentito esclusivamente per l'adeguamento igienico sanitario di singole unità immobiliari.

#### **ARTICOLO 4.2.3: MODIFICHE DI DESTINAZIONE**

1. La modifica di destinazione di immobili consiste:
- nell'adibire immobili ed unità immobiliari ad usi diversi da quelli stabiliti in precedenti atti autorizzativi o concessori;
  - nell'adibire immobili ed unità immobiliari esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme ad usi diversi da quelli propri della tipologia dell'immobile come definita dal classamento catastale.

#### ARTICOLO 4.2.4: FASCE E ZONE DI RISPETTO

Il P.R.G. nelle tavole grafiche alle diverse scale individua le fasce di rispetto. Esse risultano le seguenti:

##### 1. Fasce di rispetto stradali:

1A Fatta salva l'osservanza del Decreto Legislativo 285/92 e del relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 495/92) per quanto attiene le fasce di rispetto dei nastri e incroci stradali nel territorio comunale, per i tratti esterni agli abitati ed alle aree di completamento indicate nel P.R.G. vale quanto graficamente visualizzato nelle tavole di P.R.G.: laddove mancano le visualizzazioni grafiche si applicano distanze non inferiori a quelle minime di cui al D.L. n. 285 del 30.04.1992 e al relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 495/92).

Le fasce di rispetto non potranno avere ampiezza inferiore a quanto disposto dal D.M. 1.4.1968 n° 1404 e dal nuovo CdS che prevedono le seguenti distanze minime dal confine delle strade esistenti o previste:

- 1) 60 m per le strade di tipo A;
- 2) 40 m per le strade di tipo B;
- 3) 30 m per le strade di tipo C;
- 4) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali";
- 5) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 Del CdS, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone non siano già operanti gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle prescritte dalle tavole di piano e in generale a:

- a. 30 m per le strade di tipo A;
- b. 20 m per le strade di tipo B;
- c. 10 m per le strade di tipo C;

Nelle aree di PRG di nuovo impianto, fatto salvo quanto prescritto dal Piano per ogni singola area, le distanze minime tra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco, al servizio dei singoli edifici o di insediamenti - devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- 1) m 5 per lato per strade di larghezza inferiore a m 7;
- 2) m 7.5 per lato per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
- 3) m 10 per lato per strade di larghezza superiore a m 15.

Per le strade vicinali e le strade comunali (ex vicinali) di accesso ai fondi agricoli gli edifici dovranno distare almeno mt.10 dal ciglio stradale, tranne per i fabbricati rurali di servizio per il ricovero di attrezzi agricoli che potranno essere ubicati ad una distanza minima di mt. 5 dal ciglio stradale.

Per le strade pedonali e veicolari private è previsto un arretramento per tutti gli edifici a destinazione d'uso di mt.3.

Nel centro urbano e storico di norma l'arretramento è di 5 metri fatto salvo il rispetto del filo esistente nelle costruzioni in linea.

L'arretramento per i passi carrai di norma non sarà inferiore a 3,50 metri dal filo esterno della recinzione o dal fronte dell'edificio principale, qualora posto sul limite stradale. Eventuali deroghe agli arretramenti precitati potranno essere definite in sede di S.U.E..

1B Per gli incroci stradali la misura delle fasce concorre a determinare il triangolo di visibilità secondo le modalità stabilite dall'art. 5 del D.M. 01/04/1968 n.1404.

1C Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite le seguenti opere:

- a. Impianti di distribuzione di carburanti con relative opere accessorie in riferimento alla Lg. Regionale 14/2004 e s.m.i.
- b. Parcheggi pubblici ed attrezzature al servizio della circolazione
- c. Impianti di autolavaggio
- d. Rampe di accesso alle autorimesse, con un tratto in piano di almeno metri 5,00
- e. Parcheggi privati
- f. Aree di sosta per camper

La costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, opportunamente intervallati, e/o il lavaggio di autoveicoli (non più di un impianto di lavaggio per km), potrà avvenire solo a titolo precario e limitatamente alle aree latitanti alla viabilità intercomunale e con l'assenso dell'Ente per conto della quale è stato posto il vincolo.

1D Sugli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità, sono consentiti:

- gli interventi fino alla lettera d) senza ampliamenti di cui all'art. 13, 3° comma L.R. 56/77 s.m.i.
- per gli edifici rurali, per le porzioni di essi adibite ad uso residenziale, aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; tali aumenti di volume dovranno avvenire sul lato opposto a quello della struttura o elemento da salvaguardare.

2. Ai pozzi dell'acquedotto:

Ai pozzi dell'acquedotto comunale con raggio di mt. 200 (D.P.R. 236/88). Ai sensi del 7° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i, e D.P.G.R. 11 dicembre 2006 15/R ed ai fini della salvaguardia delle falde sono ammesse le sole attività colturali di prati ed erbai nonché la piantumazione delle essenze arboree da legno.

Non sono ammesse invece le colture che comportano impiego di diserbanti, anticrittogamici e fertilizzanti quali ad es. le orticole ed i cereali e tra le essenze arboree i fruttiferi. Sono inoltre vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzanti, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
- lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni contenute nei Piani di utilizzazione dei fertilizzanti e dei fitosanitari;
- l'impiego per scopi non agricoli di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;

- apertura di cave;
- l'apertura di pozzi o la realizzazione di altre perforazioni del suolo, ad eccezione di quelli finalizzati all'estrazione delle acque di cui all' art. 1, comma 1, del regolamento regionale 15/R/2006, di quelli finalizzati alla variazione di tale estrazione, nonché di piezometri ovvero pozzi o altri strumenti di monitoraggio necessari per il controllo e la tutela delle risorse idriche;- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- gestione dei rifiuti;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame che ecceda i 170 kg/ha di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite;
- insediamento di fognature e pozzi perdenti.
- L'insediamento di attività industriali ed artigianali.
- Il cambiamento di destinazione d'uso degli insediamenti esistenti, salvo che il medesimo sia volto alla riduzione del livello di rischio.

3. agli impianti di depurazione:

fascia di rispetto con raggio di mt. 100, salvo diverse indicazioni cartografiche. Ai sensi del precitato art. 27 7° comma L. R. 56/77 e s.m.i. ed al fine di salvaguardare i prodotti alimentari da inquinamento potenziale in dette aree sono ammesse le sole attività colturali di essenze erbacee quali prati, erbai e cereali, ed arboree da legno con eccezione di fruttiferi; sono vietate le colture orticole. È fatto divieto di nuove costruzioni; negli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; è consentito il recupero di volumi esistenti ed inutilizzati. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso è esclusa la produzione, lavorazione e stoccaggio di prodotti destinati al consumo alimentare umano. Sono ammesse destinazioni a viabilità e parcheggi.

4. agli elettrodotti:

Il P.R.G.delimita nell'azzonamento le fasce di rispetto inedificabili delle principali linee. Nei casi non individuati dal P.R.G.si applicano le norme di legge e i regolamenti vigenti.

Ai fini di tutela dagli infortuni, nell'abito delle fasce di rispetto di cui sopra la fabbricazione è sottoposta alle prescrizioni del D.P.R. n. 1062 del 21.06.1968 (Regolamento di esecuzione della legge 13.12.1964 n. 1341, recante norme tecniche per la disciplina della costruzione ed esercizio di linee elettriche aeree esterne), nonché alle prescrizioni del D.P.R. n. 164 del 07/01/1954 per i lavori svolti in prossimità dei conduttori elettrici.

5. Condotte gas metano:

alle condotte per il trasporto e la distribuzione del gas metano si applicano le distanze minime per l'edificazione stabilite all'art. 2.4.3 del decreto del Ministero dell'Interno 24.11.1984 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale".

6. Ai fiumi, torrenti e laghi:

6A Per quanto attiene le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi, per

i tratti esterni agli abitati ed alle aree di completamento, di nuovo impianto, di trasformazione, aree produttive, indicate nel P.R.G. vale quanto graficamente visualizzato nelle tavole. Laddove mancano le visualizzazioni grafiche si applicano distanze non inferiori a quelle minime di cui all'art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i, ovvero metri 100 per fiumi, torrenti e canali non arginati e metri 25 dal piede esterno degli argini maestri per fiumi, torrenti e canali arginati e **metri 200 per i laghi naturali e artificiali e le zone umide**. All'interno degli abitati nei tratti difesi da adeguate opere di protezione si osservano i fili esistenti e/o gli arretramenti definiti per le singole aree di trasformazione del piano.

6B I corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933 n. 1775 (Rio Stellone, Canale del Molinasso, Rio di San Pietro o dei Cucchi) e relative sponde dal piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lvo 42/2004; tale vincolo non si applica negli ambiti elencati dell'art. 11 della L.R. 03/04/1989 n. 20; nelle aree sottoposte al vincolo di cui sopra i lavori che possono modificarne lo stato fisico o l'aspetto non potranno essere iniziati sino a che non siano stati autorizzati dalla Regione Piemonte ai sensi della citata L.R. 03/04/1989 n. 20.

6C Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono consentiti interventi di recupero alla residenza di volumi esistenti e inutilizzati o altrimenti destinati, purchè non in contrasto con le norme del P.A.I., intendendosi come volumi esistenti gli stessi compresi nella Legge Regionale n. 20/2003.

Nelle fasce di rispetto fluviali è consentita la realizzazione di attrezzature sportive collegate ai corsi d'acqua e per il tempo libero

#### 7. Ai cimiteri:

a) Il P.R.G. individua il limite del vincolo cimiteriale cartografico pari a mt. 200, all'interno del quale valgono le limitazioni previste dalla L. 166/2002 art. 28, 1°c.

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nell'area di rispetto cimiteriale sono consentiti unicamente interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non sono consentiti aumenti di volume o di SUL, eccetto quelli strettamente indispensabili per la realizzazione di servizi igienico-sanitari delle abitazioni cui non si può provvedere all'interno degli edifici esistenti.

Nelle aree soggette a vincolo cimiteriale è ammessa la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati, colture arboree, installazione di chioschi a servizio del cimitero e area per stazione di conferimento. Nel caso di ammissione delle suddette opere, nelle aree soggette a vincolo, dovrà essere verificata la compatibilità edilizia delle stesse, secondo quanto previsto dalla già citata L.166/2002. In deroga alle limitazioni di utilizzo delle aree suddette è consentito l'insediamento di chioschi strettamente connessi alla funzione cimiteriale.

b) E' consentita in zona agricola da individuarsi, l'insediamento di area cimiteriale per piccoli animali d'affezione; in tal caso saranno consentite tutte le destinazioni del comma precedente, mentre la

fascia di rispetto di vincolo cimiteriale dovrà essere cartograficamente definita a seguito dell'individuazione puntuale della localizzazione. Vincoli, fasce di rispetto e autorizzazioni sanitarie sono conseguenti alla LR.39/2000.

8. Alla ferrovia:

Il P.R.G. individua la fascia di rispetto ferroviaria inedificabile con profondità di mt. 30 dal binario esterno ai sensi del D.P.R. 11/07/1980 n° 753 artt. 49 e 60.

9. Autostrada Torino - Savona:

Il P.R.G. individua la fascia di rispetto stradale inedificabile con profondità di mt. 60.

Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione e/o all'attività in atto avanti l'adozione del P.R.G. nonché ai tipi d'intervento eventualmente prescritti.

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali.

Oltre agli interventi riportati nel presente articolo, in tutte le fasce e zone di rispetto sono ammesse destinazioni a:

- percorsi pedonali e ciclabili,
- piantumazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, che non impediscano il deflusso delle acque superficiali,
- parcheggi pubblici;

#### **ARTICOLO 4.2.5: EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE CLASSI DI DESTINAZIONE**

1. Sugli edifici esistenti all'epoca di adozione delle presenti norme con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:

- a) sugli edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3.3.9., 6° comma
- b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra-agricole, ivi comprese quelle terziarie e gli edifici destinati ai pubblici esercizi, ricadenti in zone ad uso agricolo:
  - interventi di restauro, risanamento conservativo ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio preesistente e comunque non superiori a 500 mq, semprechè la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà;
- c) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi uso destinati, ricadenti in aree di tutela ambientale non specificatamente disciplinati dal P.R.G.:
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per le destinazioni menzionate alle precedenti lett. a) e b);
- d) su edifici, impianti ed attrezzature a qualsiasi uso destinati e ricadenti in aree destinate ad impianti pubblici e di uso pubblico, o destinate alla

- viabilità ed accessibilità semprechè in contrasto con tali destinazioni: manutenzione ordinaria e straordinaria;
- e) su edifici, o porzioni di edifici destinati ad attività commerciali ubicati in zona impropria
- interventi di restauro, risanamento conservativo ed ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio, ivi compresa la superficie destinata all'abitazione dell'esercente, e comunque per la quantità di superficie necessaria a raggiungere la superficie minima di vendita stabilita per la zona e per il settore merceologico dal piano formato a norma della legge 426/1971.
2. Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi unatantum.
  3. Gli interventi di cui alle precedenti lettere a), b), c), e), d) si applicano anche agli edifici classificati a destinazioni d'uso impropria nelle tavole di P.R.G.
  4. Nel caso di edifici esistenti con attività in contrasto di destinazione non individuati dal P.R.G., la compatibilità o incompatibilità è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.  
In tal caso il titolo abilitativo alla costruzione è rilasciato previo parere della C.I.E.C in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale.
  5. In ogni caso gli impianti produttivi esistenti: agricoli, industriali o artigianali, terziario, in contrasto con le previsioni del P.R.G. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività. Le modalità operative per il trasferimento e per il seguente riuso degli immobili rilasciati sono assoggettati a convenzione a norma dell'art. 53 della L. R. n. 56/77 e s.m.i.
  6. Gli edifici di proprietà comunale, se alienati assumono la destinazione d'uso fissata nella deliberazione consigliare di alienazione.
  7. Sugli edifici di cui al presente articolo sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico e di consolidamento.

#### **ARTICOLO 4.2.6: BASSI FABBRICATI AL SERVIZIO DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

1. Fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme e le disposizioni relative al Nucleo Storico, nei lotti asserviti ad edifici a destinazione residenziale civile o rurale è di norma ammessa in ogni area di P.R.G., a prescindere dalla classe di intervento che le è propria, la costruzione di bassi fabbricati (garages o posti auto coperti, depositi di attrezzi agricoli, legnaie, gazebo ecc.) al servizio degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:
  - a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a mt. 2,50 e pendenza massima pari al 40% (salvo eventuali diverse norme di legge per autorimesse collettive) sino alla concorrenza di mq 40,00 di superficie coperta (sottraendo da tale quantità le superfici esistenti già così destinate) per ogni unità alloggio dell'edificio principale a destinazione residenziale, o in base alle necessità documentate per edifici ad altre destinazioni;

- b) interrati totalmente o parzialmente, in misura non superiore a mq 50 per unità alloggio dell'edificio principale, di cui non più di mq 40,00 destinati a garage, o in base alle necessità documentate per edificio ad altra destinazione. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato cespugliato, con letto di humus naturale, spessore non inferiore a cm 30-40, direttamente ed agevolmente accessibile con continuità dai percorsi pedonali delle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale. L'altezza netta utile non potrà essere inferiore a mt. 2,50.
  - c) Le istanze edilizie dovranno essere compatibili con l'assetto geomorfologico.
2. La superficie coperta complessiva, ossia dei fabbricati esistenti e dei bassi fabbricati in progetto non dovrà superare il 40% della superficie fondiaria.
  3. È ammessa la costruzione de bassi fabbricati a confine purchè nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile (art. 873) e fatta salva ogni diversa specifica disposizione su arretramenti e fasce di rispetto previste dal presente P.R.G.
  4. È comunque ammesso il riuso per destinazioni accessorie di fabbricati accessori esistenti, per una dotazione non superiore a quanto stabilito in a).
  5. Per costruzioni in contiguità a rilevati di terreno o stradali l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.
  6. Il Comune con provvedimento motivato può concedere per un periodo definito, comunque non superiore a 99 anni, l'esecuzione di autorimesse interrate singole o collettive in aree vincolate dal P.R.G. alla formazione di parcheggi o a verde alle seguenti condizioni:
    - a) che la quota del lastrico solare di copertura dell'autorimessa risulti complanare con la sola banchina laterale alla strada di accesso, e sia ad essa collegata da apposito scivolo di transito;
    - b) che la discesa della rampa di accesso all'autorimessa non interferisca con la sezione stradale, ivi compreso il marciapiede laterale interessato dal passaggio;
    - c) che il solaio di copertura, e la struttura portante in genere, dei locali realizzati sia calcolato e costruito conformemente alle norme vigenti in materia di strutture in cls armato; che sia collaudato da ingegnere a ciò abilitato e che delle prove relative venga depositato in Comune il certificato di collaudo emesso a norma di legge e che in particolare risulti atto a sostenere i carichi sovrastanti, conformemente alla normativa vigente per i parcheggi realizzati in strutture edilizie;
- cbis)le aree destinate a parcheggio pubblico possono inoltre essere reperite nel sottosuolo, purchè nelle aree sovrastanti, qualora già piantumate o destinate a piantumazione, non siano pregiudicate le funzioni vegetative.
  - d) che il parcheggio pubblico venga compiutamente realizzato a cura e spese del concessionario e corredato della segnaletica stradale verticale ed al suolo disposta dall'ufficio tecnico comunale;

- e) che il concessionario si obblighi all'asservimento ad uso pubblico del parcheggio realizzato a raso strada nonché a cedere a titolo gratuito le opere realizzate nel sottosuolo allo scadere del termine della concessione;
  - f) che sia stipulata una convenzione resa per atto pubblico, con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario con riferimento agli obblighi elencati alle lettere precedenti e le sanzioni per la loro inosservanza nonché il periodo di validità della concessione;
  - g) polizza fidejussoria a garanzia degli obblighi assunti.
7. È altresì ammessa in ogni area di P.R.G. la formazione di autorimesse interrato asservite ad edifici, compatibilmente con l'assetto geomorfologico, anche in misura eccedente rispetto alle quantità previste al 1° comma purchè realizzate in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, ai sensi della L. 122/89.
8. È comunque consentito completare le esistenti batterie di box auto in bassi fabbricati mediante l'edificazione degli spazi liberi compresi tra i box già in atto, anche se non graficamente previsto nelle tavole di P.R.G.  
È prescritta la costituzione per atto pubblico (anche unilaterale) di vincolo pertinenziale dei box auto come sopra realizzati con le corrispondenti unità residenziali, ai sensi della L. 122/1989.

### **CAPO 3: VINCOLI DI INTERVENTO**

#### **ARTICOLO 4.3.1: AREE A PARCHEGGIO PRIVATO**

1. L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi di cui alla L. 122/89.  
*Per i fabbricati con destinazione diversa dalla residenza, ai fini del calcolo delle volumetrie per il dimensionamento dei parcheggi di cui alla L. 122/89, potrà essere utilizzata un'altezza "virtuale" non inferiore a m. 3,50.*
2. Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite all'interno della superficie fondiaria, o all'interno delle costruzioni, o in aree private in fregio alla viabilità e all'esterno delle recinzioni.

#### **ARTICOLO 4.3.1 bis: SITO OGGETTO DI BONIFICA, CODICE ANAGRAFE REGIONALE 2759**

L'area oggetto di bonifica ex parte IV, Titolo V, del D.Lgs. 152/2006 individuata al Foglio 19, mappale 270 del Catasto Terreni di Villastellone, codice anagrafe siti inquinati 2759 è sottoposta ai seguenti vincoli:

1. nel corso di eventuali scavi realizzati successivamente agli interventi di messa in sicurezza permanente dovrà essere garantito lo smaltimento

del materiale contaminato sottostante la rete di allerta che eventualmente fosse interessato dagli scavi stessi; tali scavi dovranno essere eseguiti da parte di impresa iscritta alla Categoria 10 dell'Albo Nazionale Gestori Ambientali;

2. in ogni caso dovrà essere garantito che non esistano superfici in cui i fruitori dell'area possano venire a contatto con il terreno contaminato oggetto di messa in sicurezza permanente;
3. qualora si rendesse necessario procedere all'effettuazione di lavori di scavo presso le aree interessate dal progetto di bonifica, dovrà essere garantito il rispetto della normativa di settore relativa ai rifiuti ed all'amianto e dovranno essere adottate tutte le opportune cautele per la tutela dei lavoratori nonché delle adiacenti matrici ambientali non contaminate;
4. dovrà essere previsto un programma permanente di controllo e manutenzione della struttura del capping presente presso le aree interessate dalla presenza di pietrisco serpentinitico (sede stradale) e dovrà essere previsto il tempestivo ripristino dell'integrità della stessa a seguito del rilievo di eventuali anomalie.

#### **ARTICOLO 4.3.2: AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE, COMMERCIALE**

A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L. R. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Il rilascio di titoli abilitativi relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali è subordinato alla preventiva verifica con il Piano Commerciale previsto dalla normativa 28/2009.

#### **ARTICOLO 4.3.3: OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI**

1. Le opere in aree attigue a quelle di proprietà degli enti istituzionali preposti alla costruzione e gestione della viabilità, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.
2. Ai sensi dell'art. 28 della L. R. 56/77 non possono essere autorizzati di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali statali e provinciali.
3. Per gli edifici ricadenti in area impropria ed insistenti nelle fasce di rispetto delle strade in argomento sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 4.2.4. subordinatamente al rilascio del nulla osta di cui al precedente 1° comma.

#### **ARTICOLO 4.3.4: VINCOLO AI SENSI DEL D.Lvo 42/2004 ex L. 1089/1939**

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004 n° 42, "codice dei beni culturali e del paesaggio" ai sensi dell'art. 10 della legge 6.7.2002 n° 137, (che sostituisce il D.Lvo 490/1999 e la L. 1.6.1939 n° 1089), circa le cose di interesse artistico e pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

Edifici vincolati:

- 1) Castello Morra
- 2) Chiesa di S. Giovanni Battista
- 3) Chiesa di S. Croce
- 4) Chiesa della Madonna Addolorata
- 5) Chiesa della Beata Vergine dei dolori
- 6) Chiesa di S. Antonio
- 7) Cappella di S. Maurizio, Frazione Tetti Mauriti
- 8) Municipio, Via Cossolo 32, 34
- 9) Complesso di edifici del Regio Albergo di S. Croce retrostante la chiesa omonima, Via Assom, Via Cossolo
- 10) Edificio residenziale di tre p.f.t. e porticato, Via Molino 5
- 11) Edificio compreso fra i Viali Gennero e Cavaglià e le Vie Rezia e Congregazione
- 12) Ex Albergo Reale, P.zza Libertà 8
- 13) Edificio ex Filanda, ex prop. Assom, Via Sorelle Assom 1.

#### **ARTICOLO 4.3.5: VINCOLO AI SENSI DEL D.Lvo 42/2004 EX L. 1497/1939 ED EDIFICI CLASSIFICABILI TRA I BENI CULTURALI DAL P.R.G.**

1. Tutti gli interventi per immobili, complessi ed ambienti soggetti a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma del D.Lvo 42/2004 ex legge 1497/1939 sono sottoposti al preventivo parere vincolante della commissioni di cui all'art. 91/bis della L. R. n. 56/77 e successive modificazioni. In particolare:
  - a) Parco annesso al Castello Morra
  - b) Chiese di S. Anna e S. Martino entrostanti al parco Morra
  - c) Fabbricati urbani inclusi nel provvedimento di tutela del Parco Morra.
2. Allo stesso parere sono sottoposti:
  - gli interventi per immobili ricadenti nel Nucleo Storico per i quali il P.R.G. prescrive il restauro scientifico o conservativo, compresi o meno in strumenti urbanistici esecutivi;
  - gli interventi sul complesso di immobili di Borgo Cornalese disciplinati dall'art. 3.7.8;
3. Il Comune inoltre al fine di tutelare il patrimonio edilizio di impianto storico compreso nelle aree extraurbane dispone di apposito studio al suo censimento ed all'analisi dei valori storico-artistici ed ambientali e delle caratteristiche tipologiche degli immobili.
4. Gli interventi di trasformazione, ove ammissibili, dovranno garantire l'impianto originario risulti chiaramente leggibile. Le nuove costruzioni

comportano l'impiego di materiali (tamponamenti, coperture in cotto, ecc.) e caratteristiche formali (sagome, altezze, ecc.) che pur garantendo funzionalità agli impianti siano compatibili con gli immobili di insediamento storico.

5. annullato
6. annullato
7. Il parere della Commissione di cui all'art. 91/bis della l. r. n. 56/77 può comunque essere richiesto a discrezione del Sindaco dell'Autorità Comunale sentito l'Ufficio Tecnico.
8. All'istanza di titolo abilitativo dovranno essere allegare, oltre al prospetto di intervento e al normale corredo documentario:
  - la scheda di censimento, debitamente compilata, il cui modello è fornito dal Comune;
  - documentazione fotografica della situazione esistente, con vedute generali nel numero necessario alla comprensione del complesso e delle sue pertinenze, vedute frontali di ogni lato del complesso, e documentazione dei particolari costruttivi nella quantità necessaria;
  - mappa quotata di insieme del complesso in scala 1:100, riportante l'indicazione della prevalente destinazione dei corpi di fabbrica e dell'epoca di costruzione;
  - rilievo analitico descrittivo dello stato di fatto in scala almeno 1:50 con precisa indicazione delle destinazioni d'uso in atto, delle destinazioni d'uso proprie, della consistenza delle strutture e dei materiali di rivestimento nonché rilievo alle scale opportune di manufatti e particolari pregevoli;
  - relazione storica sul complesso immobiliare, che, sulla base di elementi induttivi o documentari, illustri lo svolgersi nel tempo del processo costruttivo.
9. Le schede, la documentazione fotografica, il rilievo e la relazione storica formano l'archivio documentario del Comune.  
L'inesattezza o l'incompletezza di documentazioni, segnalazioni e rilievi sono motivi di diniego del rilascio dei titoli abilitativi e sono altresì motivo di nullità per i permessi edilizi eventualmente rilasciati.

#### **ARTICOLO 4.3.6: ALLINEAMENTO DELLE COSTRUZIONI**

1. Nelle aree esterne al Nucleo Storico il vincolo di allineamento delle costruzioni come definito al precedente art. 3.3.4., 12° comma, lett. b) comporta in sede di intervento di recupero la cura dei fronti prospettanti sugli spazi pubblici secondo quanto indicato alla lett. g), oltrechè l'applicabilità, ove ne ricorrano le condizioni, di quanto previsto alle lett. a) ed e) del medesimo articolo e comma.

#### **ARTICOLO 4.3.7: OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE**

1. Nelle aree contigue ad opere di consolidamento e protezione indicate dal P.R.G. non possono essere eseguiti interventi costruttivi di edifici di ogni e qualsiasi specie, ancorché ammessi dalle norme di destinazione di zona fino all'esecuzione delle opere anzidette.

2. Ove si verifichi la necessità, il Consiglio Comunale può con propria deliberazione individuare aree soggette ad opere di protezione e consolidamento in aggiunta o a precisazione a quelle indicate dal P.R.G. senza che ciò costituisca variante del P.R.G.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.
3. Non rientrano nel caso anzidetto interventi di sistemazione delle sponde fluviali finalizzati alla formazione di aree per servizi di superficie.
4. annullato;
5. annullato;
6. Negli ambiti del Nucleo Storico REQ7.3 e RQ7.9 in assenza di adeguate opere di arginatura gli spazi esistenti ai piani terreni e inutilizzati potranno essere recuperati solamente a destinazioni accessorie a quelle principali.

#### **ARTICOLO 4.3.8: ATTIVITÀ DI CAVA**

In considerazione delle condizioni di precario equilibrio idrogeologico in cui si trova il reticolato idrografico superficiale e dell'elevata fertilità dei suoli non soggetti a rischio idrogeologico ma classificati di prima e seconda categoria, come documentato negli allegati tecnici della Relazione di P.R.G., le attività di cava non sono ammesse.

#### **ARTICOLO 4.3.9 : AREE PER SPECIALI FUNZIONI**

E' ammesso l'impianto, o il mantenimento se esistenti, delle seguenti aree per funzioni speciali:

1. E' individuata in cartografia una apposita area per il conferimento di rifiuti ingombranti denominata: "Area Stazione di Conferimento". Sono da definirsi "rifiuti ingombranti" quei beni di consumo di impiego domestico che per le loro dimensioni o peso richiedono un servizio speciale di raccolta, si tratta prevalentemente di mobili e materiali da arredo, elettrodomestici e sanitari provenienti da locali e luoghi di privata abitazione.
2. Area per lo smaltimento di effluenti di depurazione secondo la definizione del punto 5 dell'art. 2 del D.P.R. 915/82.  
Può essere formata in base alle indagini geologiche allegata alla Relazione di Piano, esclusivamente nella zona agricola compresa tra la Sp. Villastellone - Poirino, la Sp. Villastellone - Santena ed i confini comunali di Villastellone con Santena e Poirino.  
I requisiti e le procedure per l'attivazione degli usi nelle aree suddette sono disciplinate dall'art. 10 del citato D.P.R. 915/82.
3. Area per servizi privati di interesse pubblico "Laghetto Morra" (LM)  
Si tratta di un'area con esistente lago di cava, **compresa nell'ambito assoggettato al P.T.O., normato al Titolo 3 Capo 7 delle presenti norme**, in cui insistono servizi privati di interesse pubblico di carattere sportivo da potenziare.  
Sull'area è consentito realizzare manufatti con titolo abilitativo diretto congruenti con la destinazione in atto sino alla concorrenza di mq 150 di superficie coperta (compreso l'esistente), purché realizzati in muratura con tetto a falde, manto in laterizio e altezza massima alla gronda metri 3,50, distanza minima dai confini metri 5.

E' ammesso effettuare interventi di maggiore consistenza solamente previa formazione di strumento urbanistico esecutivo esteso a tutta l'area, subordinato al preventivo studio di verifica di compatibilità ambientale secondo quanto previsto dall'art. 4.2., comma 4 delle N.T.A. del P.T.O.

L'attuazione di interventi edilizi nella zona del Laghetto Morra (LM), ai sensi del Titolo 6, art. 6.1 delle presenti norme di attuazione del P.R.G., è subordinato alle disposizioni di cui al Titolo 6 medesimo.

#### **ARTICOLO 4.3.10: ARRETRAMENTI STRADALI**

1. Per le aree esterne agli abitati e alle aree di completamento vale quanto stabilito dall'articolo 4.2.4.
2. Per tutte le aree di P.R.G. di cui al titolo III capi 2,3,4 e 6 nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di edifici ove il P.R.G. non precisa con vincolo topografico definito le fasce di rispetto, dovranno essere rispettati i seguenti arretramenti:
  - in tutte le aree comprese nel Nucleo Storico si osservano i fili di fabbricazione esistenti fatti salvi modificazioni in sede di SUE.
  - in tutte le altre aree residenziali escluse quelle di nuovo impianto NI e ZT si osservano i fili di fabbricazione esistenti per le strade, esistenti o in progetto, di ampiezza non inferiore a mt 6; si osserva un arretramento di mt 5 dall'asse stradale per le strade di ampiezza inferiore a mt 6;
  - stante la particolare situazione di impianto urbanistico e con riferimento al punto 2, art. 27 L. R. 56/77 e s.m.i. nelle aree residenziali di nuovo impianto NI e ZT, nelle aree a destinazione produttiva e nelle aree per speciali funzioni si osserva un arretramento di mt 10 dal filo stradale.

Nelle aree di cui al presente comma, ove esistano fili di fabbricazione consolidati, essi potranno essere mantenuti, a discrezione dell'Amministrazione, anche in presenza di diversa indicazione nelle tavole di P.R.G.

Per fili di fabbricazione esistenti ovvero consolidati, s'intendono quelli oggettivamente riconoscibili.

Nelle aree di cui al presente comma l'Amministrazione potrà consentire minori arretramenti delle recinzioni rispetto a quanto previsto sopra o alle indicazioni delle tavole di P.R.G., purchè gli aventi titolo stipolino un atto di impegno unilaterale con il quale si obbligano ad arretrare la recinzione a richiesta del Comune senza pretendere risarcimento.

Diverse prescrizioni potranno essere impartite in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo o di progetto specifico stradale.

Nell'ambito dell'abitato capoluogo, con esclusione del Centro Storico, è consentito effettuare interventi fino alla lettera c) (restauro e risanamento conservativo) art. 13 L. R. 56/77 e s.m.i. sugli edifici esistenti impingenti in tutto o in parte su sedimi di nuove strade ovvero su sedimi di ampliamento di strade esistenti.

In questi casi dovrà essere stipulato dagli interessati atto pubblico unilaterale d'impegno ai sensi art. 49 L. R. 56/77 e s.m.i. da cui risulti che l'indennizzo da corrispondere nel caso di realizzazione ovvero di ampliamento della strada non terrà conto del maggior valore assunto dall'edificio a seguito dei lavori come sopra eseguiti.

- Per interventi di maggior consistenza è fatto obbligo di osservare fin da subito le prescrizioni dettate dalla V. P.R.G
3. Nella realizzazione di nuove recinzioni in tutte le aree di cui al comma precedente, tranne nel Nucleo Storico, e con l'esclusione dei vicoli privati, è prescritto un arretramento degli ingressi carrai di almeno m 4,50 dal filo stradale: generalmente m 1,50 riferito al marciapiede e m 3 riferito all'arretramento da filo recinzione.  
La realizzazione di recinzioni e passi carrai è normata agli articoli 47 e 52 del Regolamento Edilizio.
  4. Nelle fasce di rispetto della viabilità esterna alle aree insediative è ammessa l'esecuzione di recinzioni aventi arretramento dal ciglio delle strade veicolari non inferiore a quanto stabilito all'art. 1 comma 1 punto 11) del R. D. 8.12.1933 n. 1740, fatte salve le disposizioni contenute ai successivi commi 2 e 3. Arretramenti superiori possono essere stabiliti in sede autorizzativa per le finalità e nei casi indicati al penultimo comma del medesimo art. 1 del R. D. 1740/77.
  5. Con riferimento ai precedenti commi 2, 2bis, 3 e 4 sono comunque fatte salve le prescrizioni dettate dal D. L. 285/92 e relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 495/92).

#### **ARTICOLO 4.3.11: INSTALLAZIONE A CARATTERE TEMPORANEO**

Chioschi, edicole e strutture annesse ad esercizi pubblici

1. L'Amministrazione Comunale può consentire l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale, di dehors coperti, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, ecc., edicole di giornali e di strutture chiuse ad uso ristoro annesse a locali tipo bar, pizzerie, ecc. su aree pubbliche, su suoli privati e su aree vincolate dal P.R.G. per servizi di pubblico interesse individuate in planimetria con le sigle S, P, V, SQ, PQ, VQ, VI, SI, SFR.
2. Qualsiasi installazione permanente o temporanea che produca occupazione di suolo pubblico è ammessa giudizio insindacabile dell'Amministrazione ed ha comunque carattere precario.
3. L'installazione di chioschi, di edicole, di dehors e di strutture fisse ad uso ristoro annesse ad esercizi pubblici da collocarsi su suolo pubblico per una permanenza a carattere continuativo, è ammissibile, in forma temporanea e in conformità al "Codice della Strada" ed al suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
4. L'ammissibilità di dette installazioni è da valutare in relazione alle esigenze del traffico veicolare e pedonale di parcheggio, alla salvaguardia di valori storico ambientali, al rispetto della disciplina del commercio, alle eventuali interferenze con i servizi pubblici esistenti o previsti dal Piano, all'esistenza di possibili migliori soluzioni alternative.
5. I manufatti potranno avere struttura lignea o metallica, dovranno essere ancorate al fondo stradale, ed essere tamponate con pannelli, opachi o trasparenti, anche coibentati, oppure in lastre di vetro antisfondamento o di sicurezza.
6. L'impiego di tipologie diverse potrà essere ammesso, solo se conforme ad un progetto comunale unitario di arredo urbano.
7. L'installazione di detti manufatti non deve essere fonte di molestia o di nocimento per l'ambiente circostante: in particolare non deve provocare

- alcun disturbo alle abitazioni o alle attività adiacenti o prospicienti.
8. Nel caso in cui i nuovi edifici siano previsti al piano terra locali a destinazione commerciale, a pubblici esercizi o similari, devono essere predisposti appositi spazi per insegne, che consentano collocazioni ordinate, allo stesso livello e con pari sporgenza, nel rispetto del regolamento comunale relativo ai mezzi pubblicitari.
  9. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi, nel caso in cui insistano su aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo.
  10. I provvedimenti di cui ai punti precedenti, possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di pubblico interesse.

#### **ARTICOLO 4.3.12: REQUISITI ED ELEMENTI DI AGIBILITA' DEGLI EDIFICI**

##### **A) REQUISITI**

1. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, e negli interventi di nuova costruzioni, l'altezza minima tra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita in mt. 2,70, mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita ai mt. 2,40.
2. Nel caso di sottotetti abitabili in modo permanente l'altezza minima tra pavimento e soffitto non potrà essere inferiore a mt. 1,80 e quella media (ottenuta dividendo il volume interno del sottotetto per la superficie del pavimento) non potrà essere inferiore a mt. 2,70; la superficie finestrata dovrà essere almeno 1/8 della superficie di pavimento; la falda del tetto dovrà avere una pendenza non superiore al 45%.
3. Negli edifici soggetti a operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, l'altezza minima netta tra pavimento e soffitto risultante non deve essere inferiore a quella preesistente; i sottotetti esistenti e già destinati all'abitazione potranno conseguire l'abitabilità nei limiti e con le procedure stabilite dalla L.R. 06.08.1998, n. 21.  
I sottotetti non abitabili non potranno avere terrazzi o balconi; è consentita la scala di accesso fissa; è consentita la presenza di lucernai a falda tipo "velux" e di finestre in facciata, purché di superficie complessiva inferiore a 1/12 della superficie di pavimento. Sono consentite tramezzature.  
Sono ammessi abbaini della tipologia dei luoghi, di larghezza massima m. 160, e altezza non superiore alla linea di colmo.  
I sottotetti non abitabili, ossia rispondenti ai requisiti definiti nel Regolamento Edilizio, non devono essere verificati nel volume ammesso.  
L'altezza massima consentita per sottotetti non abitabili, misurata da quota pavimento all'intradosso della trave di colmo, è pari a metri 2,40.  
La falda del tetto dovrà avere una pendenza compresa tra il 35% ed il 45%.  
L'altezza media misurata dal piano pavimento fino all'estradosso dei puntoni deve essere inferiore a m 1,80.  
I sottotetti non abitabili possono essere destinati a locali accessori alla residenze ed in essi è ammessa la realizzazione di lavanderie ad uso saltuario.
4. I sottotetti non agibili, collegati con locali agibili e adibiti a locali accessori sono soggetti a pagamento del contributo di costruzione nella misura del 30% rispetto a quanto previsto per la destinazione residenziale.

5. Si richiamano per tutti gli interventi i disposti di cui agli artt. 5,6,7,8 del D.M. 05.07.1975.  
I disposti di cui agli artt. 2 e 3 del predetto decreto si applicano nel caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione con aumento delle unità alloggio.

## B) ELEMENTI DI AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

### Applicabilità delle norme:

1. Le norme di cui al presente articolo trova integrale applicazione nei casi di interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione totale, di ampliamento e modifica di classe di destinazione, di risanamento conservativo, a meno che gli edifici non risultino già dotati di agibilità e gli interventi stessi non ne abbiano modificato i presupposti.
2. Nei casi di interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente, compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, il rispetto delle norme di cui ai successivi punti deve essere valutato alla luce dell'esigenza di salvaguardare i caratteri degli insediamenti e quelli tipologici e architettonici degli edifici esistenti. Eventuali deroghe alle norme, devono essere espressamente valutate in sede di istruttoria del progetto edilizio dall'Ufficio Tecnico e non possono comunque arrecare pregiudizio all'igienicità e alla sicurezza degli edifici.
3. Sono fatti salvi i casi in cui l'adeguamento degli edifici esistenti è permesso per legge.

## C) REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI AD USO RESIDENZIALE E LORO PERTINENZE

### 1. alloggi residenziali

Gli alloggi residenziali devono avere le seguenti caratteristiche:

- a. per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 mq per i primi 4 abitanti e a 10 mq per ciascuno dei successivi;
- b. gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a 28 mq se per una sola persona e a 38 mq se per due persone;
- c. ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie, al netto di eventuali bowwindow non inferiore a 14 mq;
- d. ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidè, vasca o doccia);
- e. annullato;
- f. è prescritto il rispetto dei requisiti di accessibilità, visitabilità e/o adattabilità per quanto richiesto dalle disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche. Il rispetto di tali norme non è richiesto per i locali abitabili del sottotetto quanto l'unità immobiliare cui sono funzionalmente connessi risulti dotata di almeno un locale di soggiorno, una camera da letto, servizio igienico e sistemi di cottura che risultino adeguatamente accessibili, visitabili e/o adattabili.

### 2. locali degli alloggi residenziali

Gli ambienti abitativi (soggiorno, sala da pranzo, camera da letto, cucina e ambienti abitabili in genere) devono avere i seguenti requisiti minimi:

a. altezza:

- altezza netta dei locali abitativi non inferiore a m. 2,7.
- per i sottotetti abitabili l'altezza media ammessa, misurata in ogni stanza, è di m. 2,70 riducibili a m. 2,40 per i locali accessori; non sono abitabili le superfici di calpestio dell'unità immobiliare con altezza minima inferiore a m. 1,80 riducibili a m. 1,60 nei servizi igienici e ripostigli.

Le superfici non riconducibili a tali minimi possono essere dedicate unicamente ad armadiature e ripostigli di profondità non superiore a 80 cm. e devono essere prive di finestrate.

La separazione tra locali abitabili siti nel sottotetto e quelli non abitabili deve essere realizzata con tramezzatura in idoneo materiale.

Gli spazi non abitabili potranno essere ispezionabili con aperture di dimensioni massime 1,00 x 1,20 (passo d'uomo);

- per i locali coperti a volta in edifici esistenti l'altezza minima all'imposta non deve essere di norma inferiore a m. 1,80 misurata al perimetro della superficie effettivamente utilizzabile;
- gli impalcati a mezza altezza (soppalchi) sono ammessi unicamente in alloggi monostanza o, per alloggi pluri stanza, quando riferiti ad usi integrativi delle normali attività proprie dei locali di soggiorno (studio, biblioteca, ecc.) e alla condizione che la parte a tutta altezza del locale abbia un volume di almeno 40 mc; la parte soppalcata non deve comunque coprire più del 50% del locale e deve avere un'altezza di almeno m. 2,20 per il locale sottostante il soppalco e m. 2,00 sopra il soppalco; la superficie di calpestio del soppalco non può essere delimitata da pareti (salvo gli elementi strutturali dell'edificio) o arredi fissi, ma deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a m. 1,00.
- Nelle operazioni di restauro conservativo, di ristrutturazione interna e risanamento in cui non si preveda la modifica delle quote d'imposta degli orizzontamenti è ammessa l'altezza minima netta tra pavimento e soffitto di m. 2,40; nei locali con soffitto voltato tale altezza è misurata alla chiave.

b. superficie:

- le stanze da letto non possono avere superficie inferiore a 9,00 mq se singole e a 14,00 mq se doppie;
- le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a 14,00 mq e possono essere dotate di cucine in nicchia nei casi previsti;
- le cucine propriamente dette devono avere superficie non inferiore a 5,00 mq.;

c. illuminazione e ventilazione:

- i locali di abitazione devono essere dotati di aerazione naturale diretta da spazi esterni liberi. Devono essere dotati di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire una uniforme distribuzione della luce nell'ambiente. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Il davanzale delle finestre non deve essere più basso di m. 1,00; nei locali sottotetto abitabili, quando non sia possibile rispettare tale altezza, occorrerà prevedere strutture fisse di protezione.

3. vani accessori compresi all'interno degli alloggi residenziali (servizi igienici, ripostigli, corridoi, ecc.) devono avere i seguenti requisiti minimi:

- altezza: l'altezza netta non deve essere inferiore a m. 2,40;
- superficie: il locale destinato al servizio igienico, se costituente unico servizio dell'alloggio, deve avere una superficie sufficiente per essere attrezzato con WC, bidè, lavabo, vasca o doccia, e tale per cui gli apparecchi siano posizionati ad almeno 15 cm di distanza l'uno dall'altro.
- Se oltre tale locale è presente nell'alloggio un locale WC separato, esso deve avere una superficie di almeno 1,50 mq e deve essere dotato di antibagno di superficie non inferiore a 1,00 mq dotato di lavabo (nel caso esista un locale WC separato il servizio igienico principale può essere privo di WC). L'antibagno non è necessario quando al locale WC si acceda da un vano accessorio;
- illuminazione e ventilazione: nei locali abitabili il rapporto tra la superficie delle finestre e dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/8.

È consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio;
- medio orario non inferiore a 6 volte la cubatura degli ambienti;
- gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi;
- siano dotati di efficiente e distinta ventilazione;
- in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I servizi igienici in ogni caso non possono avere accesso diretto dai locali abitabili, a meno che non costituiscano servizio esclusivo della stanza da cui hanno accesso e l'unità immobiliare sia dotata di altro servizio igienico completo al servizio della generalità dei residenti.

I servizi igienici degli alloggi monostanza devono essere dotati di antibagno.

4. locali accessori esterni agli alloggi residenziali

- I locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, lavanderia comune, ecc.) devono avere altezza netta, misurata come alla lett. a) del 2° c., non inferiore a m. 2,40, riducibile a m. 2,10 per i disimpegni aventi carattere di varco se di superficie inferiore a 4,00 mq.
- I locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari ma destinati ad impianti tecnici (centrali termiche, centrali di condizionamento, macchinari ascensori, ecc.) o al rimessaggio di autoveicoli (autorimesse singole o collettive) devono avere per ciascuna destinazione dimensioni e caratteristiche determinate dalle norme di legge e dai regolamenti ad esse relative, con specifico riguardo alle norme di prevenzione incendi.

5. sotterranei, seminterrati

- a. I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure negli edifici esistenti.
- b. I locali seminterrati negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere abitabili su esplicito parere del Servizio di

Igiene e Sanità Pubblica e Dipartimento di Prevenzione di ASL alle seguenti condizioni:

- almeno 1/2 del perimetro delle pareti delimitanti il locale deve essere fuori terra;
- il piano di calpestio deve essere superiore di almeno 1 m al livello massimo delle acque del sottosuolo;
- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
- l'altezza minima interna fuori terra dei locali deve essere di almeno 1,50 m;
- il pavimento deve essere impermeabile, costruito su vespaio o intercapedine sufficientemente ventilati;
- i muri devono essere efficacemente protetti contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni, ove l'altezza di piano di spiccato dal pavimento sia superiore a m. 0,50 deve essere fatta un'intercapedine ventilata e fognata, a partire da 0,30 m sotto il piano del pavimento interno, o a partire dal piano di fondazione se a quota più elevata. In luogo dell'intercapedine può essere ammessa la formazione di un cappotto di calcestruzzo con additivi impermeabilizzanti di spessore sufficiente a garantire la impermeabilità delle acque di percolamento;
- la superficie netta illuminante non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del locale, con finestre partentesi a m 0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi privati o cortili regolamentari, e comunque con davanzale non più alto di m. 1,15;
- la profondità netta del locale non deve essere superiore al doppio della sua altezza.

#### D) REQUISITI MINIMI DEI LOCALI COMMERCIALI E LORO PERTINENZE

1. I locali commerciali devono avere i seguenti requisiti minimi:

- a. altezza: l'altezza netta interna non deve essere inferiore m. 3,00 se situati al pt.. Per edifici esistenti di vecchio impianto in aree di interesse documentario l'altezza minima all'intradosso è ridotta a m. 2,70.  
Sono fatte salve prescrizioni di maggiori altezze contenute in leggi e regolamenti specifici, prescrizioni A.S.L.  
Per i locali commerciali superiori a 250 mq possono essere prescritte dal Comune altezze utili interne maggiori;
- b. superficie: le superfici e le dimensioni minime sono stabilite dal piano commerciale per tipi di attività oppure da prescrizioni contenute in leggi e/o regolamenti specifici;
- c. dotazioni: tutti i locali a destinazione commerciale devono essere dotati di almeno un gabinetto di superficie non inferiore a 1,20mq e di relativo antibagno di superficie non inferiore a 1,00 mq. Tutti i locali destinati a ristoranti, tavole calde, bar, ritrovo notturni, ecc., devono essere dotati di bagno con antibagno dotato di servizio igienico di uso privato con antibagno dotato di lavabo oltre al servizio igienico per disabili.  
Per locali di superficie di 250 mq. il Comune può di volta in volta prescrivere un numero maggiore di servizi igienici di uso pubblico divisi per sesso e relativi antibagni. Per locali commerciali di superficie superiore a mq. 400 è comunque prescritta la realizzazione di servizi igienici per il pubblico e per i disabili;

- d. illuminazione e ventilazione: la ventilazione e l'illuminazione dei locali commerciali e dei relativi servizi igienici devono avere le caratteristiche previste per i locali degli alloggi residenziali e relativi servizi igienici, salvo requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione richiesti da leggi e/o regolamenti specifici. La ventilazione può altresì essere integrata con sistemi meccanici che ne migliorino l'efficienza. Quando la ventilazione naturale non risulti sufficiente, è prescritto il condizionamento dei locali. E' comunque previsto il rispetto degli standard illuminotecnici UNI. Il rispetto degli standard sopra richiamati e di norme e regolamenti è dimostrato in specifica relazione tecnica da allegare al progetto comunale;
- e. impalcati e soppalchi: si richiedono i seguenti requisiti:
- altezza minima sotto il soppalco pari a m. 2,70 riducibile a m. 2,40 per servizi igienici e magazzini/depositi;
  - superficie di calpestio del soppalco non può essere superiore a 1/3 della superficie del locale.
2. I sotterranei e i vespai devono essere ben ventilati in tutta la loro estensione.
3. I locali ad uso commerciale devono rispondere alle prescrizioni stabilite dal DCR 191/2012.
4. La costruzione ed utilizzazione ad usi speciali di locali dotati di impianto di condizionamento d'aria può essere autorizzata, al fine di garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aerati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione nei casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto e fatto salvo il parere obbligatorio dei competenti servizi ASL.
5. Si richiamano, in quanto applicabili, le norme vigenti per la prevenzione degli infortuni, per l'igiene e per il superamento e/o l'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### E) REQUISITI MINIMI DEI LOCALI DESTINATI AD UFFICI, STUDI PROFESSIONALI, LABORATORI SCIENTIFICI E TECNICI

1. I locali destinati ad uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici devono avere i seguenti requisiti minimi:
- a. altezza: l'altezza netta interna non deve essere inferiore a m 2,70, fatte salve particolari prescrizioni contenute in leggi e/o regolamenti specifici relativi ai laboratori scientifici e tecnici;
  - b. illuminazione e ventilazione: l'illuminazione e la ventilazione dei locali e dei relativi servizi igienici devono avere le caratteristiche previste per i locali degli alloggi residenziali e relativi servizi igienici, salvo requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione richiesti da leggi e/o regolamenti specifici relativi ai laboratori scientifici e tecnici.
2. Si richiamano i disposti del d.lgs 81/2008 e s.m.i.

#### F) REQUISITI PER DEPOSITI E MAGAZZINI (SENZA ACCESSO AL PUBBLICO)

1. I depositi e i magazzini devono essere ben aerati e illuminati e devono avere pareti ricoperte da intonaco civile. In particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari devono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo alto almeno m 1,50 formato da vernice o altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

2. I pavimenti devono essere in battuto di cemento, in piastrelle di ceramica o in altro materiale liscio, duro e compatto.
3. I depositi di derrate devono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura per scaricare le acque di lavaggio.
4. I depositi e magazzini possono anche essere ubicati in locali interrati.
5. Si richiamano i disposti del D.lgs 81/2008 e s.m.i.
6. Sono fatte salve diverse prescrizioni dei competenti servizi ASL in ragione dei prodotti, materiali e sostanze oggetto di deposito.

#### G) EDIFICI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

1. Gli edifici industriali devono ottenere il prescritto parere della ASL ex art. 48 L.R. 56/77 e s.m.i. e devono uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni, per l'igiene e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Si richiamano i disposti del d.lgs 81/2008.

#### H) REQUISITI PER ALBERGHI, ALBERGHI RESIDENZIALI E RESIDENZE TURISTICHE ALBERGHIERE

1. Le caratteristiche dimensionali degli edifici ad uso albergo devono rispettare le disposizioni del RD. 1102/25 modificato dal D.P.R. 1437/70 e L. 34/98. Le camere d'albergo devono avere le caratteristiche che seguono.
2. Camere alberghiere:
  - a. altezza: l'altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,70. Nel caso di soffitto inclinato l'altezza media non deve essere inferiore a m. 2,70 con un minimo di m. 1,80 nel punto più basso.  
L'altezza minima è riferita alle superfici minime delle stanze di cui alla successiva lett. b): le parti di stanza eccedenti tali minimi possono anche avere altezza inferiore;
  - b. superficie: le camere devono rispettare le superfici minime di cui al RD. 1102/25 modificato dal DPR. 1437/70, e cioè:
    - camere a 1 letto, superficie non inferiore a 9,00 mq;
    - □ camere a 2 letti, superficie non inferiore a 14,00 mq;
    - □ camere a 3 letti, superficie non inferiore a 20,00 mq;
    - camere a 4 letti, superficie non inferiore a 26,00 mq;
  - c. illuminazione e ventilazione: le camere devono essere dotate di aerazione naturale diretta da spazi liberi e devono essere fornite di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire una uniforme distribuzione della luce nell'ambiente; la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
3. Servizi igienici a servizio delle camere:
  - a. dotazione: è obbligatorio avere acqua calda e fredda erogata nella camera o nel bagno privato per qualsiasi categoria alberghiera;
  - b. definizione di bagno completo: si intende un locale dotato di lavabo, WC, bidè, vasca o doccia, specchio con presa di corrente, acqua calda e fredda. Gli apparecchi devono essere collocati a una distanza reciproca non inferiore a cm.20. Il bagno deve essere rivestito con piastrelle per un'altezza non inferiore a m. 2,00.  
A seconda della classificazione dell'albergo una certa percentuale di camere deve obbligatoriamente essere dotata di bagno completo

- privato; qualora vi siano camere senza bagno privato ogni piano deve almeno avere un bagno completo comune;
- c. altezza: l'altezza interna netta utile dei bagni completi non deve essere inferiore a m. 2,40;
  - d. illuminazione e ventilazione: nei bagni completi il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq 0,80. È consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:
    - ciascuno degli ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;
    - gli ambienti siano collegati ad acquedotti che siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
    - negli ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.
4. Si richiamano i disposti del D.lgs 626/94, nonché le norme vigenti per la prevenzione degli infortuni, per l'igiene e per il superamento e/o l'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### I) REQUISITI MINIMI DELLE UNITÀ ABITATIVE PER COMPLESSI A DESTINAZIONE PARALBERGHIERA

1. Per impianto a destinazione paralberghiera si intende un complesso turistico-ricettivo composto da unità abitative a rotazione d'uso integrate da servizi comuni (sala da soggiorno comune, bar, servizi igienici comuni, ricezione, eventuale cucina centralizzata, ecc.).  
La tipologia e la quantificazione dei servizi comuni integranti le unità abitative a rotazione d'uso e le modalità attraverso le quali è garantita la suddetta rotazione d'uso devono essere illustrate in apposita relazione da allegare al progetto.
2. Le unità abitative attrezzate anche con cucina-soggiorno devono possedere le caratteristiche dimensionali ed i restanti requisiti previsti per gli alloggi ad uso residenziale.
3. Si richiamano le disposizioni di leggi statali e regionali vigenti in materia.

#### L) REQUISITI PER EDIFICI SPECIALI

1. Si applicano le specifiche norme vigenti.

#### M) REQUISITI MINIMI DEI LOCALI NEI FABBRICATI AGRICOLI

##### Caratteristiche degli edifici

1. Sono considerati fabbricati agricoli quelli che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo e del personale che lo coadiuva; quelli che sono destinati al ricovero e all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile; quelli che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Sono quindi esclusi i fabbricati aventi caratteristiche di abitazione di campagna (ville, casali, ecc.).
2. Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle

- stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno 1 metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera.
3. Cortili, aie e giardini annessi devono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche in modo da evitare qualsiasi ristagno; per evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati deve essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno 0,80 m.
  4. Si richiamano i disposti del DL. 626 /94 e s.m.i..

#### Locali per la residenza agricola

1. I requisiti minimi per le nuove abitazioni agricole sono quelli descritti della presente normativa tecnica.
2. I locali di abitazione non devono avere alcuna comunicazione diretta, di nessun tipo, con locali destinati al ricovero del bestiame di qualsiasi genere. La distanza minima tra le aperture dei locali di abitazione e quelle dei locali per il ricovero degli animali deve essere di almeno m. 10,00 e la distanza minima dai letamai, deve corrispondere a quella prescritta all'art. 3.5.5 comma 9.
3. Non è consentito adibire ad abitazione i locali sovrastanti i locali a ricovero animali.

#### Locali per ricovero bestiame

1. I locali destinati al ricovero bestiame (scuderie, stalle, porcili, ovili, ecc.) devono possedere i seguenti requisiti:
  - l'altezza interna netta non deve essere inferiore a m. 3,00;
  - la cubatura non deve essere inferiore a mc. 30,00 per ciascun capo grosso di bestiame e a mc. 10,00 per ciascun capo piccolo, fatta salva specifica prescrizione normativa;
  - devono essere dotati di finestre per adeguata ventilazione e di opportune canne di ventilazione, munite di reticella metallica su telaio, per impedire l'entrata di mosche e insetti;
  - devono avere pavimenti lavabili e pareti con intonaco di cemento e rivestimento impermeabile fino a m. 1,80 da terra e con intonaco di calce al di sopra, soffitto compreso;
  - devono avere canali di scolo delle acque luride con tombini a chiusura idraulica;
  - devono essere dotate di impianto di acqua potabile;
  - le attrezzature interne, mangiatoie, rastrelliere, abbeveratoi, ecc. devono essere facilmente lavabili;
  - devono avere un corridoio di disimpegno;
  - devono rispettare le distanze dettate dalle NTA specifiche del P.R.G.;
  - sono fatte salve norme di legge specifiche per tipo di allevamento.
2. Per i locali esistenti destinati al ricovero del bestiame è in ogni caso prescritto il parere ASL ex art. 48 L.R. 56/1977 e s.m.i. e possono essere concesse deroghe di volta in volta a giudizio del Comune e sentito il servizio competente ed il Dipartimento di Igiene Pubblica A.S.L.

#### Letamai e serre di coltura

Si richiamano le norme contenute nel Regolamento CE n. 1698/2005 e nel Regolamento della Regione Piemonte n. 10 R del 29/10/2007.  
In esecuzione delle norme suddette devono essere realizzate:

1. concimaie con platea impermeabilizzata, avente cordolo perimetrale su almeno tre lati e adeguata pendenza che convogli le acque piovane verso idoneo pozzetto di raccolta;
2. almeno due vasche per liquami completamente impermeabilizzate;
3. vasche e lagoni di primo accumulo di letame devono distare da abitazioni rurali o civili almeno mt. 100;
4. la seconda vasca destinata allo stoccaggio del letame è ammessa in adiacenza alla stalla e con una distanza minima da abitazioni pari a 50 metri;
5. il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al parere favorevole dell'A.S.L.;
6. non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato;
7. la costruzione di letamai in zone dotate di cisterne, sorgenti o prese di acqua potabile è subordinata al parere favorevole dell'A.S.L.;
8. i letamai devono avere capacità e caratteristiche costruttive rispondenti alle norme richiamate al punto 1.;
9. la platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti;
10. l'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria, dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita area;
11. l'installazione di serre di coltura è consentita a condizione che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre prefabbricate di tipo stagionale smontabili e le serre permanenti: queste ultime possono avere un basamento di muratura non più alto di cm. 90;

## N) PIANI INTERRATI, SEMINTERRATI, SOTTOTETTI AGIBILI E SOTTOTETTI ACCESSORI

### Piani interrati

1. I piani interrati, se non hanno i prescritti requisiti di abitabilità, possono essere utilizzati esclusivamente per i locali accessori (cantine, lavatoi, depositi e sgombero, centrale termica, centrale di condizionamento, macchinari ascensori, autorimesse singole o collettive, ecc.) e in generale possono essere utilizzati per locali accessori assimilabili per analogia ai sopraddetti a servizio delle varie destinazioni che siano consentite dal P.R.G.

Sono fatte salve per ciascun locale le prescrizioni e le norme previste da leggi e/o regolamenti, con specifico riguardo alle norme di prevenzione incendi.

### Piani seminterrati

1. Sono definiti piani seminterrati quelli con intradosso pari o superiore a mt.1,20 rispetto alla quota di marciapiede esterna e utilizzabili come locali non accessori e computati nella Sul. Possono essere utilizzati per qualsiasi destinazione d'uso previo parere ASL.

Devono essere rispettate le condizioni minime di altezza, superfici, ventilazione e illuminazione dei locali colà fissate nonché le prescrizioni a difesa dell'umidità. Sono fatte salve norme e prescrizioni per leggi e/o regolamenti per particolari destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.

## O) SOTTOTETTI AGIBILI E SOTTOTETTI ACCESSORI

1. I sottotetti non agibili che siano dotati di collegamento verticale con le unità immobiliari sottostanti autonomo dai collegamenti comuni possono essere adibiti unicamente a locali di sgombero, di pertinenza delle unità immobiliari dell'edificio e non sono da considerare nel computo del volume.

I sottotetti che abbiano le caratteristiche di agibilità entrano nel calcolo del volume per il rispetto dei parametri urbanistici, possono essere recuperati ad uso abitativo costante.

## **TITOLO 5 : NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPO 1 : NORME TRANSITORIE**

#### **ARTICOLO 5.1.1: AZIENDE AGRICOLE ATTIVE NEL NUCLEO STORICO E CENTRO URBANO**

1. Al fine di assicurare continuità alle attività in atto di aziende agricole insediate tanto nel Nucleo Storico come nel Centro Urbano, si stabilisce che le previsioni di trasformazione dei relativi immobili contenute nel P.R.G. possano, con riferimento agli artt. 25, 2° comma lett. f) e 82 penultimo comma della l. r. 56/77 e s.m.i., essere differite al momento dello spontaneo rilascio delle attività in argomento da parte dei conduttori.
2. Tale facoltà non si applica per quelle parti degli appezzamenti che sono vincolate alla realizzazione della rete viabile urbana principale e per le aree riservate alla realizzazione di edilizia economica e popolare, né può essere resa più gravosa l'attuazione del P.R.G. al contorno delle aree interessate.
3. Sono consentite inoltre, per le finalità ed ove ricorrano le condizioni di cui al 1° comma, in tutte le zone residenziali previste dal P.R.G. integrazioni delle pertinenze rurali edificate (tettoie, fienili) in misura non eccedente il 100% di dette pertinenze con un massimo di mq 100 ed ove il rapporto di copertura complessivo non ecceda il 30% del fondo in proprietà.

### **CAPO 2 : NORME FINALI**

#### **ARTICOLO 5.2.1: DEROGHE**

1. Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per gli impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.
2. È altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree agro-silvo-pastorali unicamente per impianti pubblici urbani e territoriali.
3. I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21.12.55 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dall'Autorità Comunale previa deliberazione del Consiglio Comunale.

## **ARTICOLO 5.2.2: CONTRASTO DI NORME**

1. Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G., fatti salvi i disposti delle leggi statali e regionali in vigore in materia di salvaguardia.
2. A norma dell'art. 18 della legge 10/77 rimangono salvi i titoli abilitativi edilizi già rilasciati avanti l'adozione del Progetto Definitivo della Variante Generale di Revisione al P.R.G. vigente anche se in contrasto con i parametri urbanistici e con le classi di destinazione o tipi di intervento in esso contenuti e previsti.
3. In caso di discordanza tra gli elaborati grafici prevalgono le indicazioni della tavola in scala maggiore. In caso di discordia tra gli elaborati grafici e le norme, prevalgono quelli delle presenti NTA.
4. In caso di discordanza tra le schede normative e le presenti NTA prevalgono queste ultime con l'applicazione dei parametri indicati nelle Tabelle di Sintesi.

## **ARTICOLO 5.2.3: VERANDE E SIMILI**

È ammessa nel rispetto dell'art. 58 del Regolamento Edilizio, la chiusura di superfici esterne quali logge, balconi, ecc. facenti parte delle singole unità immobiliari, mediante pareti, vetrate in modo da realizzare verande o simili, a condizione che venga presentato un progetto-tipo al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure, in modo che ne risulti una soluzione architettonica ordinata ed unitaria.

Non possono essere eliminate le chiusure interposte tra la veranda e i locali interni che su essa si affacciano.

## **TITOLO 6: NORMATIVA SPECIFICA ADEGUAMENTO AL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)**

### **ARTICOLO 6.1: INDIRIZZI GENERALI**

L'intero territorio comunale è stato classificato in funzione della Pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circolare P.G.R. 8 Maggio 1996, n. 7/LAP e successiva Nota Tecnica Esplicativa.

Sulla base del livello di pericolosità geomorfologica e del processo od elemento geologico che la genera, sono stati distinti livelli di pericolosità da bassi a moderati (Classi II lato sensu) e livelli di pericolosità da medi a molto elevati (Classi III lato sensu). Le prescrizioni di carattere urbanistico, sono subordinate alle seguenti disposizioni, nonché alle prescrizioni specifiche contenute nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza (terza fase)".

### **CAPO 1: PORZIONI DI TERRITORIO APPARTENENTI ALLA CLASSE II**

#### **ARTICOLO 6.1.1: PRESCRIZIONI GENERALI**

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi configurano una pericolosità da bassa a moderata derivante da uno o più fattori penalizzanti, sono consentite nuove edificazioni, purché gli interventi si adeguino alle limitazioni caratteristiche del sito e non incidano negativamente sulle aree limitrofe, condizionandone l'edificabilità.

A tal fine ogni intervento deve essere preceduto, ai sensi del D.M. 14/01/2008, da specifici studi geologici, geotecnici e sismici finalizzati ad orientare, sulla base del modello geologico e geotecnico del sito, le più opportune scelte progettuali per il corretto inserimento delle opere, nonché a suggerire le eventuali misure di mitigazione per le condizioni di pericolosità del sito; tali risultanze dovranno essere recepite dal progetto delle opere.

Per gli interventi di nuova edificazione ricadenti in settori di interferenza con corsi d'acqua della rete idrografica minore, la relazione geologica dovrà contenere specifici studi idraulici con metodologia approfondita (come definito al punto 2.4.2.3 dell'allegato B della DGR 11830/2009), sulla base dei quali definire se necessitano interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, opere di regimazione delle acque superficiali, o eventuali interventi di difesa e/o opere di riassetto idraulico per la presenza di situazioni di criticità.

## ARTICOLO 6.1.2: CLASSE IIa

- 1) Porzioni di territorio caratterizzate da una bassa pericolosità geomorfologica, ma contraddistinte dalla presenza di terreni a mediocri o scadenti caratteristiche geotecniche fino a profondità variabili da 4 a oltre 12 metri.
  - 2) La relazione geologica e la relazione geotecnica, redatte ai sensi del D.M. 14/01/2008 e facenti parte degli elaborati progettuali, dovranno valutare e definire:
    - l'assetto geomorfologico locale, in rapporto alla situazione dissestiva potenziale;
    - la circolazione idrica superficiale e sotterranea e le eventuali interferenze con l'intervento previsto;
    - il modello geologico e geotecnico del sottosuolo del sito, mediante specifiche indagini geognostiche sviluppate in modo da caratterizzare il volume significativo della prevista opera;
    - l'individuazione del più idoneo piano di appoggio delle fondazioni;
    - la compatibilità dell'opera con le condizioni di pericolosità del sito e valutazioni sull'insussistenza di aggravio delle condizioni di rischio per le eventuali strutture adiacenti già esistenti;
    - la caratterizzazione della pericolosità sismica del sito.
    - la scelta della tipologia di fondazioni e la verifica geotecnica delle stesse, nonché la previsione di eventuali interventi necessari a migliorare le condizioni di capacità portante e a contrastare possibili fenomeni di cedimento dei terreni sottostanti le strutture.
- a) SOTTOCLASSE II a1
- 1) Settori potenzialmente soggetti a risalita del livello della falda freatica fino a profondità di interazione con eventuali locali interrati o semi-interrati.
  - 2) La relazione geologica e la relazione geotecnica, redatte ai sensi del D.M. 14/01/2008 e facenti parte degli elaborati progettuali, oltre a quanto previsto per la classe IIa, dovranno valutare e definire:
    - il valore di minima soggiacenza della falda freatica in corrispondenza al lotto in oggetto (sulla base di punti di misura esistenti o appositamente predisposti), tenendo conto delle fluttuazioni stagionali e delle variazioni pluri-annuali, valutate a partire dai dati di registrazione in continuo della rete di monitoraggio regionale e della Provincia di Torino.
- b) SOTTOCLASSE II a2
- 1) Settori che possono essere interessati da fenomeni di ristagno e/o limitati allagamenti connessi alla mancanza di regimazione e/o a scarsa manutenzione della rete di scolo locale. L'utilizzo di tali settori a fini urbanistici, conseguentemente alle indagini di dettaglio è subordinato all'adozione di cautele costruttive o alla previsione di accorgimenti tecnici per la limitazione della pericolosità.
  - 2) La relazione geologica e la relazione geotecnica, redatte ai sensi del D.M. 14/01/2008 e facenti parte degli elaborati progettuali, oltre a quanto previsto per la classe IIa, dovranno valutare e definire:

le opere di raccolta e smaltimento delle acque superficiali connesse al reticolato idrografico minore ed alle acque di scolo provenienti da piazzali, coperture e superfici impermeabilizzate in genere; l'interferenza con eventuali fenomeni di ristagno delle acque connesse al reticolato idrografico minore e le prescrizioni per la previsione di interventi migliorativi del sito o di accorgimenti tecnici per la limitazione della pericolosità tramite applicazione di vincoli costruttivi (edifici su rilevato, assenza di locali interrati etc.). In quest'ultimo caso dovrà essere verificato ed attestato, che gli interventi di mitigazione previsti non producano incremento della pericolosità per gli edifici esistenti.

- 3) All'interno delle aree in dissesto EmA la relazione geologica a supporto degli interventi in progetto, dovrà essere integrata con una positiva Verifica tecnica prodotta ai sensi dell'art. 9 comma 12 delle NdA del PAI, che attesti la compatibilità dell'intervento con le condizioni di pericolosità geomorfologica del sito. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, ampliamento e nuova costruzione comportanti incremento del carico antropico in Fascia C del Po, sono autorizzabili con la prescrizione che il piano di calpestio di vani adibiti alla presenza continuativa di persone, sia realizzato al di sopra della quota di sicurezza, individuata dai tiranti idrici relativi alla piena catastofica del Po.

## **CAPO 2: PORZIONI DI TERRITORIO APPARTENENTI ALLA CLASSE III**

### **ARTICOLO 6.2.1: PRESCRIZIONI GENERALI**

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe III dove gli elementi configurano una pericolosità da moderata a molto elevata, gli interventi consentiti dovranno essere preceduti, ai sensi del D.M. 14/01/2008, da specifiche indagini geognostiche, studi geologici, geotecnici e sismici, finalizzati a definire, sulla base del modello geologico e geotecnico del sito, le più opportune scelte progettuali per il corretto inserimento delle opere e gli eventuali interventi di consolidamento dei terreni e di regimazione delle acque superficiali, nonché a suggerire le eventuali misure di mitigazione per le condizioni di pericolosità del sito, analogamente a quanto previsto per le classi II; la relazione geologica dovrà inoltre essere integrata con una positiva Verifica tecnica prodotta ai sensi dell'art. 9 comma 12 delle NdA del PAI, che attesti la compatibilità dell'intervento con le condizioni di pericolosità geomorfologica del sito.

### **ARTICOLO 6.2.2: CLASSE IIIa1**

- 1) Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici tali da definire un quadro di pericolosità che le rende inidonee a nuovi insediamenti.  
In tali aree, sugli edifici esistenti, sono ammessi:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con adeguamento igienico-funzionale, senza aumento di superficie o volume), di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.
- 2) Sono inoltre consentiti gli interventi di cui all'art. 39, comma 4 delle NdA del PAI, previa positiva verifica tecnica ai sensi dell'art. 9, comma 12 delle stesse NdA:
    - a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
    - b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
    - c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.
  - 3) All'interno delle aree in dissesto EeA deve essere garantito il mantenimento della capacità di invaso e di laminazione delle piene. Sono pertanto vietati interventi di sopraelevazione del piano campagna esistente.
  - 4) Nelle porzioni ricadenti in Fascia "A" del torrente Stellone, si applicano le norme di cui agli artt. 29 e 39 delle NTA del PAI.
  - 5) Nelle porzioni ricadenti in Fascia "B" del torrente Stellone, si applicano le norme di cui all'artt 30 e 39 delle NdA del PAI.
  - 6) **Le eccezioni previste per l'edificabilità in classe IIIa per gli edifici connessi all'attività agricola sono ammissibili solo a condizione che siano rispettate le condizioni espresse nel punto 6.2 della NTE alla Circ. 7/LAP ed in aree poste esternamente alle fasce di classe IIIa2.**

### **ARTICOLO 6.2.3: CLASSE IIIa2**

- 1) Porzioni di territorio inedificate interne alla fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio delle sponde della rete idrografica minore (sia pubblica che privata) che, per effetto di una generica pericolosità potenziale, sono cautelativamente da ritenere fasce di rispetto di inedificabilità assoluta, ai sensi del R.D. 523/1904.
- 2) Qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che la fascia di rispetto si applica all'alveo attivo a partire dal ciglio superiore di sponda; nel caso di difformità di acque pubbliche o di corsi d'acqua demaniali, l'area corrispondente all'alveo abbandonato rimarrà di proprietà demaniale, ai

sensi della L. 37/1994 e con le prescrizioni dell'art. 32, comma 3 delle Nda del PAI.

#### **ARTICOLO 6.2.4: CLASSE IIIb2a**

- 1) Porzioni di territorio edificate che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e da dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità da media/moderata ad elevata, nelle quali sono pertanto necessari interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico di tipo strutturale a tutela del patrimonio urbanistico esistente.
- 2) In tali aree, in assenza degli interventi di riassetto territoriale sono consentiti:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione di tipo A con esclusione di incremento del carico antropico o formazione di nuove unità abitative;
  - b) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino incremento del carico antropico.
- 3) Interventi ammessi a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale di tipo strutturale di cui al cronoprogramma.

In seguito alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale di cui al cronoprogramma allegato al presente Piano e alla conclusione dell'iter procedurale con presa d'atto, attraverso deliberazione del Giunta Comunale, dell'avvenuto collaudo e di emissione da parte di professionista competente della certificazione attestante che gli interventi eseguiti hanno raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio, potranno essere ammessi:

  - gli interventi di nuova costruzione anche comportanti un incremento del carico antropico, purché gli stessi prevedano che le superfici destinate alla presenza continuativa di persone (sia per finalità residenziali, che produttive/commerciali), siano realizzate al di sopra della quota di sicurezza, individuata attraverso la definizione dei tiranti idrici relativi alla portata Q200 per Tempo di Ritorno duecentennale, così come definita dal modello idraulico allegato al presente Piano (o in assenza da analisi idrauliche con metodo approfondito, specificamente predisposte), incrementati di un franco di sicurezza di valore adeguato. Spetterà responsabilmente al Professionista redattore dello studio, valutare l'entità del franco di sicurezza, tenuto conto della pericolosità del contesto, della vulnerabilità dell'opera e dell'affidabilità dei metodi di definizione della quota di sicurezza. Le opere e gli interventi dovranno garantire di non provocare incremento delle condizioni di rischio nelle aree circostanti, né significativa diminuzione delle capacità di invaso.
- 4) La relazione geologica e la relazione geotecnica, redatte ai sensi del D.M. 14/01/2008 e facenti parte degli elaborati progettuali, dovranno ottemperare a quanto previsto per la classe IIa e sottoclasse IIa1.

### **ARTICOLO 6.2.5: CLASSE IIIb2b**

- 1) Porzioni di territorio edificate che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e da dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità da media/moderata ad elevata, per le quali risultano già realizzate le opere di riassetto territoriale a carattere pubblico di tipo strutturale di cui al codice intervento n. 4 del cronoprogramma allegato al presente Piano, a tutela del patrimonio urbanistico esistente.
- 2) A seguito della conclusione dell'iter procedurale, con presa d'atto (ai sensi dei paragrafi 7.6 e 7.10 della NTE 99 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96) attraverso deliberazione di Giunta Comunale, dell'avvenuto collaudo dell'opera e che, alla luce degli studi idraulici allegati al presente Piano, la stessa ha consentito di conseguire l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica, potranno essere ammessi:
  - gli interventi di nuova costruzione che comportino un incremento del carico antropico, purchè gli stessi prevedano che le superfici destinate alla presenza continuativa di persone, siano realizzate al di sopra della quota di sicurezza, individuata attraverso la definizione dei tiranti idrici relativi alla portata Q200 per Tempo di Ritorno duecentennale, così come definita dal modello idraulico allegato al presente Piano, incrementati di un franco di sicurezza di valore adeguato. Spetterà responsabilmente al Professionista redattore dello studio, valutare l'entità del franco di sicurezza, tenuto conto della pericolosità del contesto, della vulnerabilità dell'opera e dell'affidabilità dei metodi di definizione della quota di sicurezza e che gli interventi sono tali da non provocare incremento delle condizioni di rischio nelle aree circostanti, né significativa diminuzione delle capacità di invaso.
- 3) La relazione geologica e la relazione geotecnica, redatte ai sensi del D.M. 14/01/2008 e facenti parte degli elaborati progettuali, dovranno ottemperare a quanto previsto per la classe IIa e sottoclasse IIa1.

### **ARTICOLO 6.2.6: CLASSE IIIb3**

- 1) Porzioni di territorio edificate che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità elevata, nelle quali sono pertanto necessari interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In tali aree in assenza delle opere, sono esclusivamente consentiti:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
  - b) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino incremento del carico antropico;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume, con esclusione di incremento del carico antropico o formazione di nuove unità abitative;
  - d) gli interventi di ampliamento per adeguamento igienico-funzionale, senza aumento del carico antropico;
  - e) gli interventi di cui all'art. 39, comma 4 delle NdA del PAI:

- opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
  - interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
  - interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto
- 2) L'autorizzazione degli interventi di cui ai precedenti punti "c)", "d)" ed "e)" è subordinata alla produzione di una relazione geologica e di una relazione geotecnica, redatte ai sensi del D.M. 14/01/2008 e facenti parte degli elaborati progettuali che ottemperino a quanto previsto per la classe IIa e sottoclasse IIa1 e comprendano una "Verifica tecnica " ai sensi dell'art. 9, comma 12 delle NdA del PAI che indichi gli accorgimenti tecnici e/o prescrizioni a cui l'intervento deve essere assoggettato, nonché valuti le interazioni dello stesso con gli edifici esistenti, in modo da garantire di non provocare incremento delle condizioni di rischio nelle aree circostanti, né significativa diminuzione delle capacità di invaso.

### **CAPO 3: DETTAGLI ESPLICATIVI E PROCEDURALI**

#### **ARTICOLO 6.3.1: PRECISAZIONI SULLA DEFINIZIONE DI "INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO"**

A seguito delle modificazioni ex-officio di cui alla D.G.R. n. 50-1033 del 09/02/2015 il testo dell'articolo 6.3.1 si intende sostituito con il punto 7 dell'Allegato A alla D.G.R. n. 64-7417 del 7 aprile 2014.

Si riporta di seguito l'allegato sopra indicato:

## 7. CRITERI INDICATIVI PER LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI CARICO ANTROPICO

Sulla base dei criteri di cui al precedente paragrafo 6 della parte I del presente Allegato, ai fini della valutazione dell'incremento di carico antropico relativamente al riuso ed eventuale incremento del patrimonio edilizio esistente nelle aree a pericolosità geologica classificate IIIb2, IIIb3 e IIIb4 secondo la Circolare PGR 7/LAP/96, si fa riferimento alle indicazioni che seguono al successivo punto 7.1.

Relativamente al concetto di carico antropico si ribadisce quanto segue.

Classi Circ. 7/LAP/96	Descrizione tipi di intervento ammessi ai sensi della Circolare 7/LAP/96
IIIb2	A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.
IIIb3	A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (vedi punto 7.3. Circolare PGR 7/LAP/96). Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.
IIIb4	Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

### 7.1 Interventi edilizi ammessi per classi di sintesi

Al fine di valutare le possibilità di aumento del carico antropico nelle aree soggette a pericolosità come sopra classificate, sono dettagliati i seguenti criteri applicabili su tutti gli edifici esistenti e legittimamente realizzati alla data di adozione del piano regolatore, declinati in assenza o a seguito della realizzazione delle opere di messa in sicurezza secondo quanto previsto dalla tabella seguente.

Si evidenzia che tali criteri possono essere rivisti in senso più cautelativo qualora ritenuto necessario dal professionista estensore degli studi geologici.

Gli interventi di cui alle lettere seguenti possono essere realizzati anche in modo cumulativo.

#### a. Non costituisce incremento di carico antropico:

1. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
2. realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb3 e IIIb4 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;
3. realizzare interventi di "adeguamento igienico funzionale", intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;
4. sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;

5. utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della l.r. 21/98 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

**b. Costituisce modesto incremento di carico antropico:**

1. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
2. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto 6, lettere a) e c) della Parte I del presente Allegato;
3. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito degli approfondimenti di cui paragrafo 6, lettere a) e c) della parte I al presente Allegato, purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
4. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;
5. gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
6. gli interventi ammessi dall'art. 3 della l.r. 20/09.

**c. Costituiscono incremento di carico antropico:**

1. ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della l.r. 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;
2. qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. b);
3. ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a. e negli ampliamenti di cui al punto 3 di cui alla precedente lettera b.;
4. gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della l.r. 20/09.

Vengono schematizzati di seguito gli interventi massimi consentiti, relativi alla destinazione d'uso residenziale, in assenza degli approfondimenti sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente paragrafo 6 della parte I al presente Allegato, suddivisi secondo le classi di pericolosità.

Per quanto riguarda le altre destinazioni d'uso (produttivo, commerciale, artigianale, servizi, ecc.) la stessa tabella può essere presa a riferimento per la definizione degli interventi ammessi.

INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITÀ DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE						
CLASSE DI PERICOLOSITÀ	III b2		III b3		III b4	
TIPO DI INTERVENTO	A	P	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria	*	*	*	*	*	*
Manutenzione straordinaria	*	*	*	*	*	*
Restauro e risanamento conservativo	senza cambio di destinazione d'uso	*	senza cambio di destinazione d'uso	*		senza cambio di destinazione d'uso
Adeguamento igienico funzionale	* max 25 mq	*	* max 25 mq	* max 25 mq		* max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento	*		*		
	Con frazionamento		*	* solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		*	*		
	Con frazionamento		*	* solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della Lr. 21/98	* no nuove unità abitative	*	* no nuove unità abitative	*		* no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta		*		* max 20% o 200 mc, no nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione	* solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	*	* solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	*		* no nuove unità abitative
Demolizione	*	*	*	*	*	*
Sostituzione edilizia		*		* con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 mc.		
Nuova costruzione		*				
Ristrutturazione urbanistica		*				
Cambio di destinazione d'uso		*		* solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...)		*		*		*

A = Normativa riferita alla situazione precedente alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

P = Normativa riferita alla situazione successiva alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

\* = Intervento ammesso

### ARTICOLO 6.3.2: PROCEDURE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE E LA MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO NELLE CLASSI III B.

- 1) Per l'eliminazione e/o di riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione degli interventi di riassetto territoriale, che consentano la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree ad essi associate ricadenti in classe IIIb, dovranno essere progettati e realizzati gli interventi con le modalità e nei tempi definiti dal Cronoprogramma allegato al presente Piano.

- 2), Ad ultimazione dei lavori, l'amministrazione comunale dovrà acquisire il collaudo delle opere e la relativa certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate da eventuali previsioni di piano, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 della N.T.E./99 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96.
- 3) La procedura prevede che per considerare concluso l'iter si proceda ad una presa d'atto formale, attraverso Delibera di Giunta Comunale.

## **CAPO 4: SALVAGUARDIA DELLA RETE IDROGRAFICA E TUTELA IDROGEOLOGICA**

### **ARTICOLO 6.4.1.**

Sull'intero territorio comunale:

1. Si prescrive il rigoroso mantenimento delle fasce di rispetto dai corsi d'acqua in ottemperanza al Testo Unico di Polizia Idraulica n. 523/1904.
2. Tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non potranno in ogni caso essere confinati in manufatti tubolari o scatolari anche se di ampia sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso, se non per migliorarne la funzionalità ovvero per la realizzazione di infrastrutture pubbliche.
3. Non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, dei corsi d'acqua tramite scarichi o riporti in alveo.
4. Dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua minori.
5. Gli interventi urbanistici di rilievo dovranno prevedere sistemi di compensazione del maggior deflusso idrico dalle superfici impermeabilizzate.
6. Gli interventi di miglioramento della funzionalità idraulica di tratti della rete idrografica dovranno essere supportati da valutazioni tecniche che consentano di accertare la loro compatibilità sotto il profilo dei possibili incrementi di pericolosità geomorfologico/idraulica più a valle.
7. La realizzazione di nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua è subordinata all'esecuzione di idonee verifiche idrauliche, redatte a norma della "Direttiva N. 4" allegata al P.A.I.
8. I progetti di nuove costruzioni, ampliamenti di costruzioni esistenti e di modifica di assetto idrogeologico nelle aree pertinenti, dovranno contenere le previsioni di regolazione dello smaltimento delle acque meteoriche e prevedere adeguati sistemi di drenaggio delle opere contro terra.
9. Nelle aree agricole in classe IIa caratterizzate da situazioni di mancanza di regimazione e/o a scarsa manutenzione della rete di scolo locale si prescrive che i proprietari o i conduttori dei fondi garantiscano il ripristino e il mantenimento di adeguati fossi per la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche, nella rete idrografica esistente. A tali elementi di nuova realizzazione si applica una fascia di rispetto di 5 (cinque) metri dal ciglio di sponda in cui vigono le limitazioni di cui alla classe IIIa2

10. Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo riguardante le aree poste in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica situate in prossimità dei settori perfluviali dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore, ivi compresi tutti i rii ed i principali canali non classificati o aventi sedime non demaniale, ancorchè intubati, (con particolare riferimento al settore nord dell'area industriale compreso tra il Canale del Taglio e l'autostrada A6, al settore posto più a sud della medesima area compreso tra il Canale del Taglio e il Fosso del Canarino, nonché agli estesi ambiti situati a sud-ovest del territorio e ad est/sud-est del concentrico comunale interessati, rispettivamente, da processi areali EmA e dalla rete idrografica relitta del terrazzo rissiano), dovrà essere supportato, oltre che da uno studio geologico condotto secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 e ss.mm.ii., anche da uno specifico studio idraulico dei corsi d'acqua presenti in loco, la cui dinamica fluviale potrebbe ivi coinvolgere le medesime aree di intervento, da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda dei casi, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso utilizzando parametri di scabrezza reali, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e di ogni altra criticità idraulica che potrebbe costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona in questione.
11. Ai fini dell'edificabilità delle aree suddette, a seguito degli approfondimenti e delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala locale secondo la metodologia e le indicazioni di cui al punto precedente, tenuto conto, altresì, della presenza, soprattutto in prossimità delle aree abitate, di eventuali criticità per le quali necessitano interventi di difesa o opere più estensive di riassetto idraulico, occorre preventivamente prevedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico minore insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata, garantendo, in ogni caso, lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti dai bacini afferenti.
12. Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua corrispondenti alla classe IIIa (IIIb per l'edificato) sono da intendersi di assoluta inedificabilità.
13. Lungo le vallecole che identificano la morfologia ondulata della piana del terrazzo rissiano situate ad est e sud-est del concentrico comunale, ove le linee di depressione, ascrivibili a tracce di impluvi del reticolo idrografico relitto individuate nella "Carta geologica e Geomorfologica" dell'elaborato E1 siano riconducibili ad elementi idrologici di deflusso preferenziale caratterizzati da drenaggio significativo delle acque di corrivazione, eventualmente riconosciuti come tali anche a seguito di più accurati rilievi morfo-topografici della zona o risultanti da successive attività antropiche ed urbanizzazioni locali, s'intende inserita una fascia di rispetto di almeno 5 m dalla linea più depressa, o, laddove presenti, dai cigli di sponda, al fine di tutelarne la funzionalità idraulica a cui assolvono.

14. Qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto, ai sensi del R.D. n. 523/1904, si applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmene abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n. 37/1994, nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II delle NdA del PAI.
15. L'eliminazione o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di riassetto territoriale, che consentano la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree ricadenti in classe IIIb, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio, ai fini della fruibilità urbanistica, delle aree interessate da eventuali previsioni di piano, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 della N.T.E./99 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96.
16. Le norme associate ai dissesti in argomento devono essere in ogni caso conformi ai disposti degli artt. 9,13,18 bis, 23, 50 e 51 delle NdA del PAI.
17. In tali settori, potrà essere ammessa la fattibilità di locali interrati e semi-interrati con piano di calpestio collocato con un franco di sicurezza di 1 (uno) metro al di sopra della quota di minima soggiacenza della falda freatica, così come definita dallo studio geologico di cui al punto precedente.

**TITOLO 7:  
NORMATIVA DI P.P.E.  
CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.R.G.C.  
APPROVATO CON D.G.R. 09/05/2006, n. 20-2766**

**Le norme riportate nel testo non coerenti con quelle in fase di attuazione si intendono stralciate.**

**Le modifiche apportate al testo vigente o a quello relativo al progetto di variante Generale di Revisione del P.R.G.C., adottato con D.C.C. n. 25 del 20/04/2009 sottoposte al primo esame si intendono stralciate.**

Al solo fine di coordinare in un Testo Unico i diversi strumenti urbanistici regolante l'attività edilizia nel territorio villastellonese, di seguito si riportano le norme del piano particolareggiato con contestuale variante al P.R.G.C., come approvate con D.G.R. 09/05/2006, n. 20-2766.

Il testo normativo riportato contiene altresì:

- le modificazioni introdotte ex officio ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della L.R. 5/12/1977 n° 56 e s.m.i. dalla Regione Piemonte con l'atto di approvazione
- l'indicazione puntuale dei parametri urbanistici contenuti nelle tabelle di sintesi

Gli ambiti compresi nel Piano Particolareggiato non risultano variati.

## **0. PREMESSA**

Le norme che seguono hanno carattere specifico e riguardano l'area oggetto di Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato è previsto sia su terreni ed edifici privati sia su aree pubbliche destinate a viabilità e servizi pubblici (parcheggi, servizi scolastici, spazi per il verde, il gioco e lo sport ed attrezzature di interesse comune).

Il presente Piano Particolareggiato costituisce per alcune aree semplice specificazione delle previsioni del P.R.G.C. vigente, mentre per altre aree esso esprime previsioni in variante al P.R.G.C. vigente e sue successive Varianti, e pertanto richiede la formazione di una Variante contestuale al P.R.G.C. ai sensi dei commi 6 e 7 dell'art. 40 della L.R. 56/77 s.m.i

## **ARTICOLO 1. ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Le tavole e gli altri documenti costituenti il P.P. sono i seguenti:

- Relazione illustrativa
- Relazione illustrativa integrativa

- Piano particellare delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche
- Norme specifiche di attuazione
- Elenchi catastali delle proprietà interessate dal Piano Particolareggiato
- Documentazione fotografica
- Documentazione fotografica integrativa
- Tav. 1 – Previsioni del P.R.G.C. relative l'area oggetto di Piano Particolareggiato - scala 1:1.000
- Tav. 1 bis: Estratto catastale – scala 1:1.000
- Tav. 2 – STATO DI FATTO: destinazioni d'uso delle aree - scala 1:500
- Tav. 3 – STATO DI FATTO: reti infrastrutturali – scala 1:500
- Tav. 4 – PROGETTO: planimetria d'insieme – scale 1:100 - 1:500
- Tav. 5 – PROGETTO: comparti e aree pubbliche – scala 1:500
- Tav. 6a – SVILUPPI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO: comparto d'intervento n. 1 – scala 1:200
- Tav. 6b – SVILUPPI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO: comparto d'intervento n. 2 – scale 1:200 – 1:100
- Tav. 6c – SVILUPPI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO: comparto d'intervento n. 3 – scale 1:200 – 1:100
- Tav. 7 - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione - scala 1:500
- Tav. 7a - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – Opere di riassetto territoriale sul Rio Stellone - scala 1:50 - 1:500 – 1:1.000
- Tav. 8 – Comparto n. 2 - Progetto planivolumetrico - scale 1:50 – 1:100 – 1:200
- Tav. 8bis – Comparto n. 1 - Progetto planivolumetrico – Piante - scala 1:500, 1:200
- Tav. 8ter 1 – Comparto n. 3 - Progetto planivolumetrico – Piante - scala 1:200, 1:500
- Tav. 8ter 2 – Comparto n. 3 - Progetto planivolumetrico – Assonometria
- Tav. 9 – Inserimento del Piano Particolareggiato nel P.R.G.C. – scala 1:1.000 – 1:2000
- Computo di massima delle opere di riassetto territoriale sul Rio Stellone

Le tavv. n. 4, 5, 6a, 6b, 6c e 9 e le norme specifiche di attuazione, nonché la tav. 8, e le tavv. 8ter1 e 8ter2 limitatamente alle sagome rappresentate, sono prescrittivi, mentre le altre tavole e la relazione illustrativa sono descrittive della situazione di fatto e/o delle scelte progettuali operate.

## **ARTICOLO 2. NORME DI RIFERIMENTO**

Il P.P. disciplina gli interventi nell'area rispetto alla quale è predisposto. Qualora esistessero discordanze tra gli elaborati costituenti il P.P., valgono le presenti norme specifiche di attuazione.

Nel caso di discordanze tra le tavole del P.P. vale quanto riportato sulla tavola con la scala di maggior dettaglio.

Per quanto eventualmente non disciplinato dal P.P. si fa riferimento alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nel Comune di Villastellone, alla L.N. 17.08.1942 n. 1150 e succ. mod. e integrazioni ed alla L.R. 5.12.1977 n. 56 e succ. mod. e integr..

Sono fatte salve, sulla base delle norme vigenti in materia di costruzione e in aderenza, di arretramenti e/o confini, tutte le preventive autorizzazioni e/o dichiarazioni di assenso previste in ambito civilistico.

### **ARTICOLO 3. COMPARTI DI INTERVENTO – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il presente Piano particolareggiato individua tre "comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia" ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 s.m.i. ai fini di garantire l'esecuzione coordinata e contestuale delle previsioni del P.P. all'interno di tali aree sia per gli interventi privati che per quelli di pubblico interesse.

Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione previste nelle aree individuate come comparti di intervento, definito dal presente Piano Particolareggiato, è indicativo del tipo di opere e delle loro caratteristiche; queste saranno ulteriormente precisate in successivi progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune, redatti sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive che saranno dettate dagli uffici comunali. Tali progetti esecutivi dovranno altresì tenere conto degli sviluppi progettuali degli edifici privati; in particolare dovranno garantire gli accessi pedonali e veicolari, anche con la traslazione dei parcheggi pubblici previsti sui fronti.

Alla presentazione presso gli uffici comunali della domanda dei permessi di costruire per gli interventi edilizi sugli immobili privati è prescritta la contestuale presentazione dei progetti delle opere pubbliche corredati dal relativo computo metrico estimativo, in modo da poter definire in sede di convenzione le opere che verranno realizzate a scomputo degli oneri dovuti.

Qualora l'importo forfettario degli oneri dovuti fosse superiore al valore delle opere da realizzare a scomputo la quota residua dovrà essere versata all'atto del rilascio dei relativi permessi di costruire.

Qualora l'importo forfettario degli oneri dovuti fosse inferiore al valore delle opere realizzate nessun rimborso o compenso è dovuto agli aventi titolo da parte del Comune.

La realizzazione degli interventi privati nel comparto n. 2 costituirà una trasformazione molto consistente, che si inserisce in un contesto completamente e fittamente infrastrutturato, e che coinvolgerà in modo significativo l'intorno, determinando la necessità di valutare e quantificare gli oneri di urbanizzazione indotta ex art. 51 comma 1. punto 3) L.R. 56/77 s.m.i. in sede di stipula della relativa convenzione.

Gli interventi edificatori nell'area Ce3.3 del Comparto n. 3, ricadente nella fascia C del PAI dietro una B di progetto, sono subordinati alla realizzazione ed al collaudo delle opere di difesa, previste nella relazione idrologico-idraulica e nella tavola 7 a corredo del P.P., che garantiscono la sicurezza di tale ambito.

### **ARTICOLO 4. COMPARTI DI INTERVENTO – PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

Per gli ambiti individuati come "comparti di intervento" il Piano Particolareggiato detta le seguenti norme specifiche:

COMPARTO DI INTERVENTO N. 1:

- destinazione d'uso: residenza, commerciale, ricettivo o terziario (art. 2.2.2. g1, g3 N.T.A. del P.R.G.C.)

- tipo di intervento: restauro conservativo con restauro di facciata  
E' prescritta la demolizione del muro cieco sulla piazza; la eventuale recinzione dovrà essere a vista, con muretto altezza massima 0,50 cm e cancellata soprastante.

E' prescritta la demolizione degli edifici di pertinenza addossati all'angolo interno su piazza Libertà.

E' prescritta la realizzazione di una comunicazione pedonale con la Piazzetta Parrocchiale attraverso uno spazio porticato al piano terreno dell'edificio esistente, nel quale si utilizzeranno le aperture esistenti, ingrandendole in modo armonico con la facciata (si suggerisce un motivo ad archi).

In ottemperanza del parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali prot. 17078/19.20 del 22.07.2003, dovrà essere richiesto ulteriore parere alla stessa, con istanza sui progetti esecutivi, in cui vi sia un sufficiente grado di dettaglio tecnico per riconoscere le tipologie costruttive adottate, e corredata dei seguenti approfondimenti:

- dettagliata "analisi storica" degli edifici oggetto dell'intervento;
- adeguata documentazione fotografica "a colori" degli immobili interessati.

## COMPARTO DI INTERVENTO N. 2:

### Edificio sulla piazza

- destinazione d'uso: residenza, commerciale, ricettivo o terziario (art. 2.2.2. g1, g3 N.T.A. del P.R.G.C.)
- tipo di intervento: restauro conservativo con restauro di facciata

### Maniche su via Bechis e via Perlino

- destinazione d'uso: residenza (art. 2.2.2. g1 N.T.A. del P.R.G.C.)
- tipo di intervento: ristrutturazione edilizia con grossatura di manica (art. 4.1.6 comma 3° lettera b), e fronti unitari su strada.

I due primi tratti delle maniche (dalla Piazza) prima dei porticati della viabilità veicolare potranno avere destinazione d'uso di progetto commerciale, ricettivo o terziario (art. 2.2.2. g3 N.T.A. del P.R.G.C.), ed essere accorpati all'edificio principale che prospetta sulla piazza.

Per la grossatura di manica, da realizzare sul lato interno della corte, si consente l'incremento della larghezza delle maniche a m. 9,00 e l'incremento delle altezze di gronda sino a m. 7,50 limitatamente al fronte interno delle maniche; si prescrive il mantenimento della linea di imposta sul fronte strada e della pendenza del tetto attuali.

L'intervento di trasformazione dovrà essere rispettoso della tipologia tradizionale, riproponendone le caratteristiche salienti, con riferimento alla tav. 8 "Comparto n. 2 - Progetto planivolumetrico" in cui si danno schemi di facciata per le varie tipologie presenti.

Dovrà essere conservata la leggibilità della tipologia originaria, realizzando tamponamenti arretrati con effetto di "sfondato" rispetto agli elementi attuali di facciata, che dovranno essere riprodotti con analoghi materiali (es. mattoni faccia vista); le aperture che verranno realizzate in tali tamponamenti saranno in funzione della trasformazione a fini residenziali, nel rispetto delle normative urbanistiche e civilistiche vigenti.

La scansione delle aperture dovrà riprodurre il più fedelmente possibile quella esistente nei tratti tamponati, sia all'interno che all'esterno delle maniche; rispetto agli schemi di facciata contenuti nella tav. 8 "Comparto n. 2 - Progetto

planivolumetrico" le aperture potranno essere indifferenziatamente porte o finestre, purchè con schema compositivo armonico.

Le facciate su strada dovranno conservare il più possibile gli elementi decorativi e caratterizzanti in atto, compresa la scansione delle aperture; dovrà essere ripristinato il cornicione sotto la sporgenza del tetto.

In ottemperanza del parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali prot. 17078/19.20 del 22.07.2003, dovrà essere richiesto ulteriore parere alla stessa, con istanza sui progetti esecutivi, in cui vi sia un sufficiente grado di dettaglio tecnico per riconoscere le tipologie costruttive adottate, e corredata dei seguenti approfondimenti:

- dettagliata "analisi storica" degli edifici oggetto dell'intervento;
- adeguata documentazione fotografica "a colori" degli immobili interessati.

In sede di definizione degli interventi sugli immobili privati, e subordinatamente alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo convenzionato, potrà essere modificata la localizzazione delle opere infrastrutturali e delle aree oggetto di dismissione alla proprietà pubblica, purchè non venga diminuita la superficie per servizi pubblici in progetto nel Piano Particolareggiato internamente all'area oggetto del comparto n. 2, venga salvaguardata una circolazione viaria veicolare e pedonale di collegamento con via Bechis e via Perlino, venga salvaguardata la continuità e le prescrizioni estetiche e tipologiche delle due maniche prospettanti su via Bechis e via Perlino.

### COMPARTO DI INTERVENTO N. 3

All'interno del comparto è individuata una "sagoma definita" con andamento a C, in cui realizzare un intervento edilizio di nuova edificazione; la "sagoma definita" rappresenta l'ambito massimo in cui realizzare l'edificio

- destinazione d'uso: residenza
- tipo di intervento: nuova edificazione

L'edificio potrà avere 2 piani f.t. e altezza massima m 7,0 per la manica che si affaccia su via Zappata e 3 piani f. t. e altezza massima a m. 10 per i corpi che prospettano sulla strada in progetto; la larghezza di manica massima è fissata a m. 10, le caratteristiche estetiche e compositive dovranno riprendere la tipologia tradizionale presente negli edifici più prossimi. In particolare per il tratto di manica su via Zappata dovranno essere riprese le caratteristiche dei due edifici contigui di cui costituisce completamento, soprattutto per le dimensioni e la scansione delle aperture; i materiali di finitura dovranno essere scelti tra quelli tradizionali.

I fronti che si affacciano sulla piazza avranno un impianto di tipo urbano, con l'affaccio diretto sugli spazi pubblici. La consistenza edilizia e le caratteristiche estetiche saranno del tutto analoghe a quelle del tratto su via Zappata, gli elementi compositivi dovranno riprendere le tipologie tradizionali presenti negli edifici più prossimi.

Sul lato sud della piazza, all'estremità est della manica in progetto, è individuato un sedime per la realizzazione di edifici accessori (bassi fabbricati), le cui caratteristiche estetiche e di finitura dovranno essere omogenee rispetto a tutto il complesso.

## **ARTICOLO 5. PRESCRIZIONI PER EDIFICI AL DI FUORI DEI COMPARTI DI INTERVENTO**

### EDIFICIO IN VIA PARROCCHIA ANGOLO VIA REZZIA

- Destinazione d'uso: residenza (art. 2.2.2. g1 N.T.A. del P.R.G.C.)
- tipo di intervento: demolizione e ricostruzione dr (art. 4.1.6 4° comma N.T.A. del P.R.G.C.)
- procedura: permesso di costruire convenzionato (art. 49 5° comma L.R. 56/77)

L'intervento di trasformazione dovrà essere rispettoso della tipologia tradizionale, riproponendone le caratteristiche salienti, con particolare riferimento all'edificio esistente da ricostruire, di cui dovranno essere riproposti la scansione delle aperture e i materiali di finitura esterni.

### INDICAZIONI PER IL RIASSETTO DI PIAZZA LIBERTÀ

Gli eventuali interventi di riassetto di Piazza Libertà dovranno seguire i seguenti criteri:

- delimitazione dello spazio pedonale rispetto alle corsie veicolari con pavimentazioni differenziate (blocchetti di cemento a spacco, anche con motivi a diversi colori, per la piazza, asfalto convenzionale per la viabilità veicolare) e scivoli di raccordo a bassa pendenza realizzati con appositi prefabbricati o con lastre di pietra posate inclinate;
- ridisegno dei marciapiedi dal lato di via Generale Como con eliminazione dell'impianto fisso di verde e realizzazione di posti auto in linea e piccole isole di sosta, con panchine, fioriere e transenne di protezione; i parcheggi saranno raccordati con la sede stradale ed il livello dei marciapiedi tramite prefabbricati a scivolo o lastre posate inclinate, in modo da non creare scalino, mentre intorno alle isolette pedonali i cordoli saranno retti, anche se di altezza contenuta.

### MANICA DI EDIFICI ACCESSORI SU PIAZZA IN PROGETTO IN VIA LEVÀ

- destinazione d'uso: residenza (art. 2.2.2 g1 N.T.A. del P.R.G.)
- tipo di intervento: sino a nuova edificazione in "sagoma definita" con indice di utilizzazione fondiaria 2,5mc/mq, altezza 8 metri, larghezza manica 10 metri, piani f.t. 2
- procedura: diretta

Pertanto si individua anche su questo lato di piazza una "sagoma definita", in cui realizzare edifici a destinazioni principali (residenziale e compatibili) a 2 piani f.t. massimi nel rispetto della normativa delle aree Re1.7.6 (ora REQ7.5), Re1.7.7 (ora REQ7.6), Re1.7.8 (ora REQ7.7), Re3.3 (ora RE3.3). Le prescrizioni sulle caratteristiche estetiche ed architettoniche per tali interventi saranno le stesse che per gli edifici in progetto nel "comparto di intervento n. 3".

## **ARTICOLO 6. TEMPI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Il Piano Particolareggiato dovrà essere attuato entro 10 anni dalla sua approvazione, sia per gli interventi privati che per le opere pubbliche. Trascorso tale termine esso diventerà inefficace per la parte in cui non abbia

avuto attuazione, ma rimarrà comunque valido l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni di zona specifiche stabiliti dallo stesso.

Si prevede l'obbligo per gli interventi edilizi sugli immobili privati di addivenire a Strumento Urbanistico Esecutivo, ove prescritto (Comparto 2) o permesso di costruire convenzionato ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i., per la definizione delle modalità realizzative delle opere infrastrutturali, delle aree oggetto di dismissione alla proprietà pubblica, e dell'eventuale coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere infrastrutturali; le convenzioni dovranno garantire la realizzazione unitaria di ciascun comparto di intervento, e potranno fissare tempi di realizzazione diversi nell'ambito dei dieci anni di cui sopra.

Per i 3 ambiti individuati dal P.P. come comparti di intervento ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 s.m.i. la realizzazione degli interventi edilizi di recupero e di nuova costruzione dovrà andare di pari passo con la parziale o totale realizzazione delle opere sugli spazi pubblici, sia reti infrastrutturali in sottosuolo che sistemazioni di superficie.