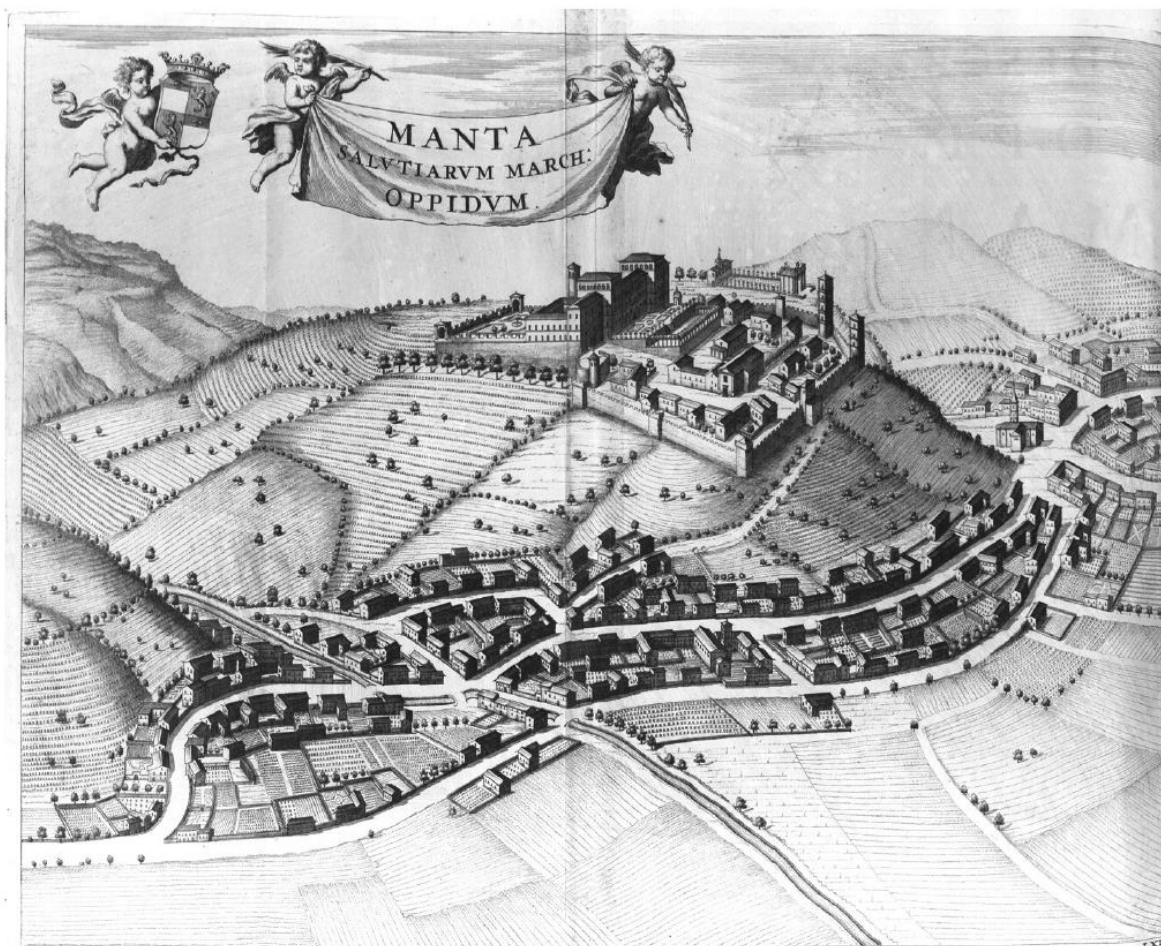




# VARIANTE PARZIALE N.10/24 PIANO REGOLATORE GENERALE

## Progetto Preliminare

TAV. N 04 - NORME DI ATTUAZIONE



Sindaco

gennaio 2024

Segretario comunale

Assessore Sviluppo compatibile del territorio

Responsabile del Procedimento

redattori :  
r. gambino  
m. dal molin

**COMUNE DI MANTA**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

P.R.G.

N.d.A.

# NORME DI ATTUAZIONE

## TESTO COORDINATO AGGIORNAMENTO VP 10/24

*Le parti in ~~corsivo barrato~~ o corsivo sono correzioni o integrazioni delle Varianti Parziali . La VP10/24 ha modificato i seguenti articoli:*

*Art. 34. aree residenziali di completamento edilizio*

*Art. 35.ter. Area residenziale di qualificazione*

*Art. 40.4. Recupero accessori agricoli con destinazioni d'uso impropria: allevamento intensivo*

**Le parti in rosso sono le modifiche della Variante Strutturale VS2/2019**

**Le parti in verde sono le integrazioni relative alle procedure VAS.**

# I N D I C E

## TITOLO I Disposizioni generali

Art. 1.	Finalità e criteri di formazione del P.R.G.C. .	p. 9
Art. 2.	Efficacia e campo di applicazione del P.R.G.C..	p. 9
Art. 3.	Documenti costitutivi del P.R.G.C .....	p. 10
Art. 4.	Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C. ....	p. 10
Art. 5.	<del>Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)</del> ... <b>Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia</b>	p. 11

## TITOLO II Definizioni Normative

Art. 6.	Generalità .....	p. 12
Art. 7.	Sistemi di organizzazione	
	7.1. Sistema delle risorse naturali e ambientali	p. 12
	7.2. Sistema dei beni storico-artistico e documentario-paesaggistico.....	p. 12
	7.3. Sistema pubblico della mobilità .....	p. 12
	7.4. Sistema pubblico dei servizi .....	p. 13
	7.5. Sistema tecnologico pubblico .....	p. 13
	7.6. Sistema residenziale urbano .....	p. 13
	7.7. Sistema produttivo .....	p. 13
	7.8. Sistema agricolo produttivo .....	p. 13
	<b>7.9. Sistema dinamiche di azione – Itinerari e centri nodali...</b>	<b>p. 14</b>
	<b>7.10. Riqualificazione strada provinciale – Asse strategico.....</b>	<b>p. 17</b>
Art. 8.	Aree	
	8.1. Area libera .....	p. 18
	8.2. Area direttamente asservita .....	p. 18
	8.3. Area di pertinenza di costruzioni o manufatti .....	p. 18
	8.4. Area fondiaria organica .....	p. 18
	8.5. Area urbanizzata .....	p. 19
	8.6. Area edificabile .....	p. 19
Art. 9.	Aree urbanistiche operative	
	9.1. Aree di importanza naturalistico ambientale.....	p. 20
	9.2. Aree di importanza storico-artistica o documentario-paesaggistica .....	p. 20
	9.3. Aree di assestamento e di completamento edilizio.....	p. 20
	9.4. Aree di trasformazione edilizia e urbanistica .....	p. 20
9.5.	Aree produttive agricole .....	p. 20
Art. 10.	Destinazioni d'uso. Generalità .....	p. 21

Art. 11.	Destinazione d'uso residenziale	
	11.1. Alloggio .....	p. 22
	11.2. Pertinenza dell'alloggio .....	p. 22
	11.3. Infrastruttura residenziale .....	p. 22
	11.4. Abitazione collettiva .....	p. 22
	11.5. Infrastrutture d'uso pubblico .....	p. 22
Art. 12.	Destinazioni d'uso commerciali e di servizio	
	<b>Compatibilità con il Piano di Programmazione commerciale</b>	<b>p. 23</b>
	12.1. Alberghi .....	p. 24
	12.2. Pubblico esercizio .....	p. 24
	12.3. Locale pubblico .....	p. 24
	12.4. Esercizio commerciale <b>al dettaglio e superfici di vendita, espositiva e accessoria</b> .....	p. 24
	12.5. Magazzino commerciale all'ingrosso .....	p. 26
	12.6. Laboratorio artigianale di servizio ....	p. 26
	12.7. Sedi di attività terziarie .....	p. 26
	12.8. Dotazione di infrastrutture .....	p. 26
Art. 13.	Destinazioni d'uso produttive	
	13.1. Laboratorio artigianale .....	p. 29
	13.2. Fabbricato industriale .....	p. 29
	13.3. Magazzino o locale di deposito .....	p. 29
	13.4. Dotazione di infrastrutture .....	p. 29
Art. 14.	Destinazioni d'uso agricole	
	14.1. Abitazione rurale .....	p. 29
	14.2. Accessori agricoli aziendali .....	p. 29
	14.3. Allevamenti aziendali .....	p. 30
	14.4. Allevamenti industriali .....	p. 30
	14.5. Impianti agricoli industriali .....	p. 30
Art. 15.	Grandezze e parametri edilizi di riferimento	p. 31
	15.1. Superficie utile lorda .....	p. 32
	15.2. Superficie coperta .....	p. 32
	15.3. Altezza massima degli edifici o dei manufatti .....	p. 32
	15.4. Distanza .....	p. 33
	15.5. Numero dei piani della costruzione .....	p. 33
Art. 16.	Parametri urbanistici	
	16.1. Indice di fabbricabilità .....	p. 34
	16.2. Indici di controllo .....	p. 34

### TITOLO III

## Normativa degli interventi edilizi

Art. 17.	Criteri generali di intervento .....	p. 35
Art. 17.bis	Interventi di nuova edificazione	
	17.1.bis Interventi di ampliamento .....	p. 36
	17.2.bis Interventi di completamento .....	p. 36
	17.3.bis Interventi di nuovo impianto .....	p. 37

Art. 18.	Interventi edilizi su edifici esistenti .....	p. 38
	18.1. Interventi di manutenzione ordinaria ...	p. 39
	18.2. Interventi di manutenzione straordinaria .....	p. 40
	18.3. Restauro e risanamento conservativo ....	p. 41
	18.3.1. Risanamento conservativo .....	p. 42
	18.3.2. Restauro architettonico .....	p. 43
	18.4. Ristrutturazione edilizia .....	p. 43
	18.4.1. Ristrutturazione edilizia di tipo A .....	p. 44
	18.4.2. Ristrutturazione edilizia di tipo B .....	p. 45
Art. 19.	Demolizione e nuova costruzione .....	p. 46
	19.1. Interventi con recupero delle superfici esistenti .....	p. 46
	19.2. Interventi senza recupero .....	p. 46
Art. 20.	Ristrutturazione urbanistica.....	p. 47
	20.1. Ambiti a prevalente destinazione residenziale .....	p. 47
	20.2. Ambiti a prevalente destinazione produttiva .....	p. 47

#### TITOLO IV

### Normativa generale dei sistemi di organizzazione

		p. 48
Art. 21.	Norme per il sistema delle risorse naturali	
	21.1. Assetto idrogeologico e ambientale .....	p. 50
	21.2. Fasce di rispetto per le sponde dei fiumi e dei torrenti .....	p. 51
	<b>21.2.bis Fasce di Rispetto.....</b>	<b>p. 53</b>
	21.3. Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate .....	p. 54
	21.4. Aree di importanza naturalistico-ambientale .....	p. 54
	21.5. Aree verdi private di elevato valore ambientale interne al tessuto edificato .....	p. 54
	21.6. Normativa tecnica di carattere geologico .....	p. 55
Art. 22.	Norme per il sistema dei beni storico-artistici	p. 61
	22.1. Conservazione dei caratteri tipologici degli edifici o di elementi costruttivi significativi.....	p. 62
	22.2. Norme particolari per le destinazioni d'uso .....	p. 62

Art. 23.	Norme per il sistema pubblico della mobilità	
23.1.	Aree destinate alla circolazione veicolare .....	p. 63
23.2.	Individuazione del confine stradale ai fini della misurazione delle distanze...	p. 64
23.3.	Distanze minime degli edifici dal confine della strada .....	p. 64
23.4.	Sistemazione delle aree d'arretramento..	p. 65
23.5.	Interventi sovracomunali sul sistema delle comunicazioni stradali.....	p. 65
23.6.	Gestione e manutenzione delle strade veicolari pubbliche e private.....	p. 66
23.7.	Collocamento di insegne, cartelloni ed altri mezzi pubblicitari .....	p. 66
23.8.	Strade e percorsi pedonali e ciclabili..	p. 67
23.9.	Ingressi carrai .....	p. 67
23.bis.	Aree riservate alle ferrovie e agli impianti relativi .....	p. 68
Art. 24.	Norme per il sistema tecnologico pubblico	
24.1.	Captazione e distribuzione dell'acqua potabile.....	p. 69
24.2.	Raccolta, smaltimento e depurazione dei rifiuti liquidi .....	p. 69
24.3.	Rifiuti solidi .....	p. 69
24.4.	Distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica .....	p. 69
24.5.	Distribuzione del gas metano .....	p. 70
24.6.	Opere e impianti tecnologici .....	p. 70
Art. 25.	Norme per il sistema pubblico dei servizi	
25.1.	Standard urbanistici .....	p. 71
25.2.	Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali.....	p. 71
25.3.	Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi .....	p. 72
25.4.	Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali .	p. 72
25.5.	Norme operative particolari per le aree destinate ad attrezzature e servizi ....	p. 72
Art. 26.	Norme per il sistema residenziale urbano	
26.1.	Dotazioni minime del sistema residenziale .....	p. 73
26.2.	Distanze tra fabbricati .....	p. 73
26.3.	Aspetto esterno degli edifici .....	p. 73
26.3.1.	Finiture esterne .....	p. 74
26.3.2.	Finestre e balconi .....	p. 74
26.3.3.	Coperture .....	p. 74
26.3.4.	Deroghe per casi particolari ...	p. 75
26.4.	Autorimesse esterne .....	p. 75
26.5.	Accessori .....	p. 75
26.6.	Recinzioni .....	p. 76

Art. 27.	Norme per il sistema produttivo, commerciale e di servizio .....	p. 77
27.1.	Aspetto esterno degli edifici .....	p. 77
27.2.	Recinzioni .....	p. 77
Art. 28.	Norme per il sistema agricolo produttivo	
28.1.	Condizioni generali di intervento .....	p. 78
28.2.	Nuova edificazione di residenze rurali..	p. 78
28.3.	Agriturismo e lavoro stagionale.....	p. 78
28.4.	Caratteri e requisiti delle nuove edificazioni abitative rurali.....	p. 79
28.5.	Caratteri degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine rurale .....	p. 79
28.6.	Interventi di nuova edificazione di fabbricati al servizio dell'attività agricola.....	p. 80
28.7.	Recupero di edifici rurali abbandonati..	p. 81
28.8.	Edifici esistenti in fasce e aree di rispetto o in aree inedificabili .....	p. 82
28.9.	Opere accessorie .....	p. 82

#### TITOLO V

### Norme specifiche per le aree urbanistiche operative

Art. 29.	Aree di importanza naturalistico ambientale ..	p. 83
Art. 30.	Area di importanza storico-artistica .....	p. 85
Art. 31.	Area di importanza documentario-paesaggistica	
31.1.	Destinazioni d'uso .....	p. 85
31.2.	Interventi edilizi ammessi con intervento diretto .....	p. 86
31.3.	Interventi ammessi con concessione edilizia convenzionata .....	p. 87
31.4.	Interventi di recupero edilizio soggetti ad attuazione tramite piano di recupero.	p. 87
31.5.	Vincoli particolari di intervento.....	p. 88
Art. 32.	Aree residenziali-commerciali di assestamento edilizio	
32.1.	Destinazioni d'uso .....	p. 95
32.2.	Interventi edilizi ammessi con intervento diretto .....	p. 95

Art. 33.	Aree residenziali di assestamento edilizio	
	33.1. Destinazioni d'uso .....	p. 97
	33.2. Interventi edilizi ammessi con intervento diretto .....	p. 97
	33.3.1. Area di assestamento edilizio nel nucleo abitato di Gerbola.	P. 97
	33.3.2. Area di assestamento edilizio nei nuclei abitati di zona Vernea.	P. 97
	33.3.3. Area di assestamento edilizio con affaccio verso area pubblica di Via Valerano	p. 98
	33.4. Area soggetta a PEC in fase di attuazione .....	p. 98
Art. 34.	Aree residenziali di completamento edilizio	
	34.1. Destinazioni d'uso .....	p. 99
	34.2. Interventi edilizi ammessi .....	p. 99
Art. 35.	Aree residenziali di nuovo impianto	
	35.1. Destinazioni d'uso .....	p.111
	35.2. Interventi ammessi .....	p.111
	35.3. Parametri urbanistici, edilizi e tipologie .....	p.111
Art.35.bis	Aree commerciali di nuovo impianto Aree per insediamenti turistico-ricettivi	
	35.bis.1. Destinazioni d'uso .....	p.119
	35.bis.2. Interventi ammessi .....	p.119
	35.bis.3. Parametri urbanistici, edilizi e tipologie .....	p.119
Art.35.ter	Area residenziale di riqualificazione.....	p.124
Art. 36.	Aree produttive di assestamento e completamento edilizio	
	36.1. Destinazioni d'uso .....	p.126
	36.2. Interventi edilizi ammessi con intervento diretto .....	p.126
	36.3. Interventi ammessi previa formazione di strumenti urbanistici esecutivi .....	p.127
	36.4. Parametri urbanistici, edilizi e tipologie .....	p.127
Art. 37.	Aree produttive di nuovo impianto	
	37.1. Destinazioni d'uso .....	p.131
	37.2. Interventi ammessi .....	p.131
	37.3. Parametri urbanistici, edilizi e tipologie .....	p.131
Art. 38.	Aree per nuovi impianti agricoli industriali	
	38.1. Destinazioni d'uso .....	p.137
	38.2. Interventi ammessi .....	p.137
	38.3. Parametri urbanistici ed edilizi .....	p.137



Art. 39.	Aree produttive agricole di pianura .....	p.139
	39.1. Destinazioni d'uso .....	p.140
	39.2. Nuova edificazione di abitazioni rurali .....	p.141
	39.3. Nuova edificazione di accessori agricoli aziendali e di allevamenti aziendali .....	p.142
	39.4. Allevamenti zootecnici aziendali .....	p.143
	39.5. Serre .....	p.143
	39.6. Impianti di produzione di energia elettrica.....	p.144
Art. 40.	Aree produttive agricole di collina .....	p.145
	40.1. Destinazione d'uso .....	p.146
	40.2. Nuova edificazione di abitazioni rurali .....	p.146
	40.3. Nuova edificazione di accessori rurali..	p.146
	40.4. Recupero accessori agricoli con destinazioni d'uso impropria: allevamento intensivo.....	p.148
<b>Art. 40 bis</b>	<b>Area produttiva agricola in perequazione con trasferimento residenziale.....</b>	<b>p. 150</b>
Art. 41.	Aree agricole di tutela per futuro ampliamento del centro abitato .....	p.151
Art. 42.	Entrata in vigore della revisione generale al P.R.G.C. e misure di salvaguardia .....	p.152
<b>Art. 43</b>	<b>Compatibilità con analisi ambientale prescrizioni a carattere generale..</b>	<b>p.153</b>
	43.1 Valutazione di "contesto".....	p.153
	43.2 Mitigazioni.....	p.153
	43.3 Compensazioni ambientali.....	p.154
	43.4 Paesaggio.....	p.154
	43.5 Degrado suolo, Risparmio idrico: riutilizzo acque meteoriche Riduzione superfici impermeabili.....	p.155
	43.6 Minimizzazione consumi di energia.....	p.155
	43.7 Dispersione flusso luminoso.....	p.155
	43.8 Rifiuti urbani e punti di conferimento Rifiuti dell'attività costruttiva...	p.155
	43.9 Indicazioni per prevenire eventuali effetti igienico-sanitari negativi:	p.156

## TITOLO I Disposizioni generali

### ART. 1. FINALITA' E CRITERI DI FORMAZIONE DEL P.R.G.

Le finalità e i criteri di formazione del presente P.R.G. si possono così sintetizzare:

- ricucire i tessuti urbani di diversa epoca costruttiva ed, in particolare, ricondurre ad un insieme unitario la parte a valle e a monte della Strada Statale Laghi di Avigliana;
- migliorare il rapporto tra insediamenti, servizi e infrastrutture, creando spazi pubblici polivalenti e barriere verdi di separazione fra aree con diversa destinazione d'uso;
- recuperare il patrimonio edilizio rivitalizzando l'area storica e soddisfare il fabbisogno abitativo addizionale futuro;
- salvaguardare attivamente le risorse naturali e il patrimonio storico, artistico e ambientale;
- riqualificare il tessuto edilizio ed urbanistico soprattutto nelle aree marginali;
- riordinare le aree destinate ad insediamenti produttivi cercando di limitare la commistione di diverse destinazioni d'uso su aree unitarie;
- soddisfare il fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- migliorare e rendere più sicuro il sistema della mobilità con riferimento particolare alla viabilità veicolare;
- difendere attivamente il patrimonio agricolo esistente e sviluppare l'attività produttiva ad esso connessa;
- garantire il coordinamento programmatico degli interventi pubblici e privati.

### ART. 2. EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale n. 56/77, la disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune di Manta è regolata dalle presenti Norme tecniche di attuazione e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale: ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, deve essere compatibile con tali norme e prescrizioni.

Le norme e le prescrizioni del P.R.G. esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico generale, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R.56/77.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) costituiscono parte essenziale del P.R.G. e definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo dell'intero processo di pianificazione configurato dal P.R.G. a termini della L.R. n. 56/77, stabiliscono le prescrizioni, le condizioni e i vincoli e integrano le definizioni cartografiche del Piano.

### **ART. 3. DOCUMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.**

I documenti costitutivi del P.R.G., come prescritto nell'art. 14 della L.R. n.56/77, sono i seguenti:

- la relazione illustrativa;
- gli allegati tecnici comprendenti le indagini geomorfologiche, idrogeologiche, le analisi e le relative rappresentazioni cartografiche;
- le tavole di Piano in scala 1:25.000, 1:5.000, 1:2.000 e 1:1.000;
- le Norme di Attuazione contenenti le caratteristiche d'uso e di edificazione per ogni singola area urbanistica operativa.

Essi sono finalizzati all'attuazione delle previsioni del P.R.G., alla sua gestione ed all'applicazione della disciplina edilizia e urbanistica; in caso di eventuale dubbia interpretazione o contrasto tra indicazioni cartografiche e/o normative sarà data applicazione all'indicazione maggiormente limitativa.

### **ART. 4. STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale viene attuato:

a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

Per quanto riguarda la nuova edificazione in aree di completamento alla concessione edilizia dovrà essere allegata apposita convenzione che preveda le modalità di cessione e/o monetizzazione delle aree a servizi. L'istanza di concessione per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area fondiaria organica relativa all'edificio e al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto della concessione, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.

Il rilascio della concessione è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. sull'area interessata.

La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

Si richiamano i disposti della Legge 28.01.1977 n. 10 e della Legge Regionale 56/77 nonché, per gli interventi di minor peso, i disposti di cui alla L. 662/96 art. 2 comma 60.

b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, che possono essere previsti per la realizzazione del P.R.G., a norma dell'art.32 della L.R. 56/77, sono:

- 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. citata (P.P.);
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.4.62 n. 167 e successive modificazioni P.E.E.P.);
- 3) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata o di iniziativa pubblica di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata (P.E.C.) o P.E.C.O.;
- 4) i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'art. 28 della Legge 457/78 (P.d.R.);
- 5) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 (P.I.P.);

6) i piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'art. 47 della L.R. citata (P.T.E.).

Per quanto riguarda il contenuto, gli elaborati, la formazione, l'approvazione e l'efficacia degli strumenti urbanistici esecutivi, si far... riferimento al Titolo V della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno inoltre essere corredati di relazione geotecnica a norma del D.M. 11.03.88 e della circolare P.G.R. del 18.07.1989 n. 16/URE comprendente tutte le indagini idrogeologiche e geomorfologiche ivi richieste.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono indicate dal Piano Regolatore Generale e possono subire lievi variazioni di estensione nei limiti consentiti dalla Legge.

Per i soli Piani di Recupero è possibile chiedere l'inserimento al di là delle individuazioni di piano.

In ogni caso il Consiglio Comunale potrà porre limiti ai tipi di intervento edilizio di cui alla L. 457/78 art. 31.

Le aree a servizi indicate nell'ambito di ciascun SUE hanno valenza impositiva quanto a ubicazione e potranno essere spostate, solo nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ravvisi nuove ulteriori esigenze anche a seguito di motivate proposte progettuali.

Quanto ad estensione, la loro superficie dovrà essere verificata nelle misure indicate dalla Legge Urbanistica Regionale per le varie destinazioni d'uso fatte salve le superfici minime indicate sulle schede relative ad ogni singolo SUE.

Tali schede individueranno anche eventuali priorità di intervento dettate da esigenze di dotazione di infrastrutture.

#### **ART. 5. ~~PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)~~. ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA**

Ai fini dell'applicazione delle correnti Norme di Attuazione, si rimanda alle definizioni, di parametri ed indici edilizi e urbanistici, contenute negli articoli dal 13 al 27 compresi del Regolamento Edilizio Comunale, approvato con D.C.C. n. 50 del 29.12.2009.

Tale Regolamento Edilizio fa riferimento al contenuto cogente del Regolamento Edilizio Tipo, Titolo III, di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29.07.1999, n. 548-9691, "Approvazione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 3, comma1, della L.R. 08.07.1999 n. 19 relativa a Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. 05.12.1977 n. 56", non essendo applicata la disposizione transitoria dell'art. 27 bis.

## TITOLO II

### Definizioni normative

#### **ART. 6. GENERALITA'.**

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione hanno valore prescrittivo le definizioni contenute negli articoli seguenti. Nei casi di dubbia interpretazione o di fattispecie non contemplate nelle presenti Norme, si farà riferimento in via preliminare alla normativa generale vigente, statale, regionale e locale, ovvero si farà ricorso a specifiche varianti di piano.

#### **ART. 7. SISTEMI DI ORGANIZZAZIONE.**

Ai fini dell'organizzazione funzionale del territorio e della vita di relazione, il P.R.G. individua i seguenti sistemi:

##### **7.1 Sistema delle risorse naturali e ambientali.**

Questo sistema comprende il complesso di norme, e di indicazioni che hanno per finalità la difesa, la conservazione attiva, il risanamento e l'uso sociale del patrimonio naturale esistente, con riferimento anche alla flora ed alla fauna, e comprende:

- a) le aree libere naturali;
  - b) le aree collinari a valle e a monte del castello e quelle di interesse naturalistico-ambientale;
  - c) le acque sorgive e i rii;
- così come individuati nelle tavole di P.R.G. e nella successiva normativa.

##### **7.2 Sistema dei beni storico-artistico e documentario-paesaggistico.**

Questo sistema comprende un complesso di norme e di indicazioni che hanno per finalità la valorizzazione, la tutela, il ripristino, la conservazione e l'uso sociale del patrimonio storico-artistico e documentario-paesaggistico e comprende:

- a) il Castello unitamente agli edifici ed alle aree ad esso pertinenti come insediamento avente elevato carattere storico-artistico;
  - b) i nuclei isolati, i monumenti, singoli edifici civili e rurali e manufatti con le relative aree di pertinenza, aventi carattere storico o documentario;
  - c) l'area di vecchio impianto edilizio prospiciente via Garibaldi avente carattere documentario e paesaggistico;
- così come individuati nelle tavole di P.R.G. e nella successiva normativa.

##### **7.3 Sistema pubblico della mobilità**

Questo sistema comprende il complesso di norme e di indicazioni che hanno per finalità l'adeguamento, il mantenimento, il ripristino e il completamento delle attrezzature e delle infrastrutture adatte a garantire la mobilità veicolare privata e collettiva e la mobilità pedonale e ciclabile nel territorio comunale e comprende:

- la rete stradale comunale;
- tutti i percorsi di collina e di pianura carrabili, ciclabili e pedonali così come individuati nelle tavole di P.R.G. e nella successiva normativa.

#### **7.4. Sistema pubblico dei servizi**

Questo sistema comprende il complesso di norme e di indicazioni che hanno per finalità l'adeguamento e il potenziamento dell'offerta dei servizi collettivi all'interno di tutti i sistemi individuati. Esso interessa le attrezzature, le infrastrutture e le aree pubbliche o di uso pubblico destinate:

- all'istruzione dei cittadini;
- allo sviluppo delle attività culturali e associative;
- all'assistenza socio-sanitaria;
- alla gestione e all'amministrazione pubblica;
- allo sviluppo delle attività del tempo libero per il gioco, il riposo e lo sport;
- alla pratica religiosa;
- all'erogazione del servizio commerciale;

così come individuati nelle tavole di P.R.G. e nella successiva normativa.

#### **7.5 Sistema tecnologico pubblico**

Questo sistema comprende il complesso di norme e di indicazioni che hanno per finalità l'adeguamento, il completamento e l'ampliamento delle infrastrutture tecniche al servizio dell'insediamento urbano. Esso interessa le attrezzature e le infrastrutture di tutti gli impianti tecnologici pubblici o di uso pubblico e comprende:

- il sistema di captazione e distribuzione dell'acqua potabile;
- il sistema di raccolta e depurazione dei rifiuti liquidi;
- il sistema di raccolta, anche differenziata, dei rifiuti solidi urbani o assimilabili;
- le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- le reti per le telecomunicazioni.

#### **7.6. Sistema residenziale urbano**

Questo sistema comprende il complesso di norme e di indicazioni che hanno per obiettivo il miglioramento delle attuali condizioni abitative dei cittadini e l'offerta di una risposta adeguata alla prevedibile domanda di nuove abitazioni e delle relative infrastrutture e comprende:

- le aree residenziali di recupero;
- le aree residenziali e residenziali-commerciali di assestamento;
- le aree residenziali di completamento;
- le aree residenziali di nuovo impianto.

#### **7.7. Sistema produttivo**

Questo sistema comprende il complesso di norme e di indicazioni che hanno per obiettivo l'adeguamento, il potenziamento, la riorganizzazione e l'ampliamento delle strutture e delle infrastrutture della produzione, della lavorazione e della trasformazione dei prodotti mediante lo svolgimento di attività industriali e artigianali e comprende:

- aree produttive di assestamento;
- aree produttive di completamento;
- aree produttive di nuovo impianto e di rilocalizzazione;

#### **7.8. Sistema agricolo produttivo**

Questo sistema comprende il complesso di norme e di indicazioni che hanno per obiettivo l'adeguamento, il potenziamento e la riorganizzazione delle aree agricole, delle strutture e delle infrastrutture della produzione agricola, della zootecnia, della conservazione, della commercializzazione e della trasformazione dei prodotti agro-alimentari e agricoli in generale. Il sistema agricolo produttivo interessa altresì il settore della residenza rurale e dei servizi ad essa integrati e comprende:

- aree produttive agricole di pianura;
- aree produttive agricole di collina;
- aree agricole di tutela per futuro ampliamento del centro abitato;
- aree per nuovi impianti agricoli industriali.

## 7.9 Sistema Dinamiche di Azione- Itinerari e Centri Nodali

Gli interventi sono subordinati alla formazione e alla approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi dell'art. 32 L.R. 56/77 e smi, Piano Particolareggiato o Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale di cui alla L.R. n. 18/1996, per il possibile concorso di più soggetti operatori e pluralità di fonti di finanziamento, pubbliche e private.

Il Programma Integrato si configura come strumento operativo di approfondimento, di programmazione progettuale e di valutazione ambientale, nonché strumento attuativo di tutti quegli aspetti di funzionalità di definizione esecutiva.

Ad esso, al fine di precisare gli interventi ammissibili specifici di valorizzazione e tutela, è demandato:

- ✓ Itinerari: caratteristiche, descrizione inizio e arrivo, lunghezza dislivello e difficoltà, periodo e tipo di percorso, raggiungibilità parcheggio, trasporto pubblico indicazioni stradali; sentieri, passeggiate, escursionismo piste di fondo, itinerari con ciaspole, percorsi tematici, percorsi per bambini, pista ciclabile.
- ✓ Beni paesistici naturalistici architettonici : punti panoramici, visuali su monti o cime, biotopi in ambiente arido o presso corsi d'acqua, ripariali o umidi, torrenti, bealere, rogge, cascate, colture particolari, castello, cappelle e simboli religiosi, rovine, borgate, cascinali, fontanile e fontane, muri di sostegno e recinzioni originarie.
- ✓ Servizi: centro di ricevimento, ufficio turistico e infopoint, stazione bus, fermate mezzi pubblici e parcheggi, wc pubblici e wellness, sale riunioni e mostre, farmacia, ambulatorio, poste, banca, municipio, polizia, scuola.
- ✓ Ospitalità: rifugi o alpeggi, campeggio, hotel, B&B, appartamenti vacanze, ristorazione.
- ✓ Attività: organizzazione itinerari e area di servizio, zone sosta o riparo, percorrenze di cammino o sportive, bici e MTB, parco giochi, parco avventura, piscina, zona pic-nic, avvicinamento con mezzi a motore.
- ✓ Attività: organizzazione attrazioni turistiche guide e noleggi, eventi culturali e sportivi, congressi, conferenze, mostre arte e design, galleria fotografica, teatro cinema, vendita di prodotti tipici locali di qualità o di utilità e biologici e km 0, sagre, enogastronomia, enoteca, negozi shopping.

Più nello specifico:

### a) Itinerari:

- Sentieri oggetto di itinerario, individuati sui tracciati documentari: non sono ammesse modifiche del tracciato e delle dimensioni originarie. Potranno essere oggetto di sola manutenzione o restauro o risanamento conservativo, per ripristino funzionale ove necessario: le superfici sterrate, acciottolate, lastricate o selciate; i cigli o le delimitazione laterali, anche in dislivello o in pendenza, formati in erba o in cespugli arbustivi o in alberature e passaggi sottobosco; le bordonature e le canalette di scolo acque, i muretti di sostegno o di contenimento in pietra a secco.
- ✓ Completamento o collegamento di scorciatoia tra i percorsi esistenti: sono ammessi per brevi tratti, senza sbancamenti o scavi oltre la misura ricorrente dei sentieri di aggancio, senza taglio di prati o vegetazione, adattandosi alle condizioni idrogeologiche, ai livelli del terreno e alla conformazione dei margini della naturalità; per questi nuovi interventi, pur con l'uso di forme e materiali dell'uso tradizionale di superfici di calpestio, si suggerisce una diversificazione di percezione stratigrafica, con procedure simili a quelle del restauro di elementi mancanti.
  - ✓ Manufatti di interesse documentario: non sono ammesse rimozioni, sostituzione dei materiali, in definitiva esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi. Potranno essere oggetto di sola manutenzione o restauro o risanamento conservativo, per ripristino funzionale ove necessario, le costruzioni vetuste, cappelle e piloni, i terrazzamenti, recinzioni, muri di contenimento, terrazzamenti.

- ✓ Eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale: devono essere sostituite con l'impiego del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità. Nelle zone di messa in sicurezza del territorio sono consentiti eventuali steccati o mancorrenti in legno, canalette di convogliamento acque a raso in pietra, arginature, consolidamenti, in definitiva tutte quelle opere necessarie alla funzionalità dell'uso, che non modifichino però lo stato e la percezione dei luoghi.
- ✓ Punti tappa: sono ammesse attrezzature di visita, di servizio o di ricreazione o di acquisto. Dovranno essere attentamente valutate come ubicazione, dimensione e tipologia, per non contrastare con la continuità di naturalità che deve caratterizzare gli itinerari, i punti di vista e le fasce di rispetto da manufatti da tutelare.
- ✓ Nelle aree marginali agli itinerari non sono consentite:
  - trasformazioni che riguardino usi diversi da quello agricolo; eventuali nuove edificazioni devono essere finalizzate alle attività agricole e alle funzioni connesse, e subordinate alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata;
  - alterazioni significative dello strato del suolo, in particolare movimenti di terra se non preordinati all'impianto delle colture e a opere a esso collegate, se realizzate secondo le vigenti normative;
  - l'introduzione di colture estranee alle coltivazioni tradizionali che possano alterare l'equilibrio tra intervento antropico e naturalità del sito;
  - l'eliminazione di elementi rurali tradizionali quali siepi, filari e macchie boscate, che rivestono valenza ecologico- naturalistica.
- ✓ Sulla base della sensibilità visiva panoramica sono ammessi interventi che possono promuovere:
  - le visuali aperte e senza ostacoli dai principali punti di osservazione del paesaggio o lungo i percorsi panoramici, senza l'inserimento di barriere e effetti di discontinuità;
  - le assialità prospettiche con i fulcri visivi senza l'inserimento di ostacoli lungo l'asse;
  - la riqualificazione e il recupero delle aree agricole degradate, in quanto abbandonate o compromesse da interventi incongrui (discariche e depositi di materiali abusivi, ecc) , e il recupero delle condizioni di naturalità e di biodiversità.

## **b) Centri nodali:**

1. Centro di Ricevimento - struttura fabbricativa polivalente: area centrale di riconversione all'incrocio tra la provinciale e via Luigi Burgo.

Destinazioni d'uso: struttura polivalente per manifestazioni eventi congressi, servizi di interesse comune, attività direzionali e di supporto turistico, pubblici esercizi, attività commerciali al dettaglio e artigianali di servizio per prodotti locali, compatibili con la fruizione di percorrenza e visita degli itinerari; quota parte, non oltre il 30%, di attività ricettive e abitative.

Tipologia di intervento: demolizione e sostituzione edifici esistenti dismessi. Concorso internazionale di progettazione.

Consistenza quantitativa: indice di utilizzazione territoriale mq./mq. 1,00; rapporto di copertura 40%; piani fuori terra n. 3; altezza massima di edificazione m. 12,00

Assetto qualitativo: riqualificazione formale dell'intera area e stile costruttivo come espressione di alta qualità architettonica contemporanea, per diventare esso stesso simbolo attrattivo, come successo in altre realtà dove costruzioni di indubbio pregio progettuale hanno contribuito alla caratterizzazione e alla bellezza del luogo.

Luogo: insieme di costruzioni e di spazi aperti, riconoscibili da particolari caratteristiche ambientali e da significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi, devono tendere alla interpretazione del rapporto tra forma fisica ed uso consolidato, al fine di valorizzare: la qualità dell'organizzazione urbana e scenografica, la sensazione dello spazio avvolgente non costruito, l'armonia tra lo spazio costruito e non costruito, la compatibilità delle funzioni. L'individuazione di tale modalità indica l'opportunità di un approfondimento progettuale: sulle tipologie architettoniche, sui sistemi costruttivi e sull'impiego dei manufatti, rivolta non solo alle singole costruzioni ma all'insieme di esse. L'attenzione estesa, per l'identificazione e la gestione dei processi di attuazione degli interventi ammessi, deve essere rivolta: all'uso delle parti esterne degli edifici, verso spazi pubblici, alla riqualificazione delle parti compromesse e alla sistemazione delle parti infrastrutturali comprese nell'ambito.



2. Punto tappa preferenziale ambientazione della piazza centrale Piazza del Municipio e dei Magazzini comunali.

Destinazioni d'uso: ambientazione della piazza centrale come punto di tappa preferenziale per itinerari. Servizi pubblici, superfici attrezzate con arredo urbano e con attrezzature di visita, di servizio o di ricreazione.

Tipologia di intervento: sistemazione dell'edificio scolastico, di fattezze architettoniche documentarie, riqualificazione formale, magari con riduzione altezza e ricomposizione volumetrica in ampliamento al suolo, o demolizione con trasferimento volumetrico, degli edifici abitativi retrostanti; utilizzo magazzini comunali da poco ristrutturati e definizione stazione di partenza dell'arroccamento diretto al Castello, sia con salita scalinata sia con mezzi ascensori su rotaia (Forte di Bard). Sistemazione superfici con giardino e fontana a getto pavimento.

Consistenza quantitativa: necessaria alla funzionalità delle destinazioni d'uso; conferma e possibile trasferimento di volume esistente; rapporto di copertura 30%: altezza esistente per riuso magazzini, per ricomposizione volumetrica m. 10 su 3 piani.

Assetto qualitativo: riqualificazione formale per consentire visuali sul Castello e sulla salita; conferma tipologie documentarie per le sistemazioni e impiego tipologie forme e materiali tradizionali relative al Centro Storico per le ricomposizioni volumetriche.

Ricomposizione volumetrica con recupero ambientale: si intendono quegli intervento rivolti a modificare un edificio esistente quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale, e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi, mediante un insieme di operazioni di ristrutturazione e trasferimento parziale di volumetrie, volto ad integrarlo nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

Riqualificazione formale ambientale: si intendono quegli interventi rivolti a migliorare un edificio esistente, di recente costruzione o ristrutturazione o in stato di degrado, estraneo all'intorno ambientale, mediante una serie di operazioni edilizie (ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate), al fine di sostituire elementi costruttivi e materiali di fattura moderna con altri analoghi ma di forma tradizionale, adeguata alle caratteristiche dell'intorno storico-artistico-documentario e alle specifiche prescrizioni di assetto qualitativo.

3. Ritrovo in spazi aperti con giardino, in viale Giovanni XXIII tra la Chiesa romanica di Santa Maria del Monastero e la Casa Baronale Riccati,.

Destinazioni d'uso: spazio aperto di incontro sistemato a verde pubblico o privato per giardini, ambito per fontane a getto, con attrezzature di arredo urbano; attrezzature di visita, di servizio di supporto alla sosta e alla ricreazione di relax. Eventuale possibilità di parziale parcheggio interrato.

Tipologia di intervento: completamento e riqualificazione giardini.

Consistenza quantitativa: necessaria alla funzionalità delle destinazioni d'uso.

Assetto qualitativo: salvaguardia della vegetazione esistente naturale nell'equilibrio tra spazi prativi e boscati arbustivi anche di nuova piantumazione. Ambientazione con rii d'acqua e fontane. Pavimentazioni permeabili; percorsi con tecniche di ingegneria naturalistica.

4. Sito smistamento e parcheggio di interscambio, in area ineditata, inizio paese sulla provinciale verso sud.

Destinazioni d'uso: servi pubblici o privati per parcheggi pubblici **nelle aree indicate A e C, giardini e verde attrezzato in area B.**

Tipologia di intervento: approfondimento di valutazione ambientale e di opportunità realizzativa per verificate le localizzazioni dei parcheggi e la loro fattibilità se interrati o meno. Possono essere utilizzati i parcheggi esistenti, a condizione che la loro organizzazione tuteli la zona scolastica di evidente sensibilità ambientale

Consistenza quantitativa: necessaria alla funzionalità delle destinazioni d'uso.

Assetto qualitativo: assoluta necessità di ambientazione con piantumazioni e superfici permeabili e soluzioni di ingegneria naturalistica. Il parcheggio potrà essere realizzato oltre che nella zona C, anche nella zona A tenendo in considerazione il rispetto: dell'indicazione di "varco" nel PPR e dalla Bealera del Molino, escludendo invece la parte contraddistinta con la lettera B. L'accesso sarà previsto da via del Peso Pubblico o in alternativa da rotatoria.

La predisposizione di S.U.E. dovrà definire un progetto urbano, con caratteristiche, ambientali e tipologiche, espressive ed armonizzate per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante. L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare un aspetto rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.

Dal momento che l'area "*Sito smistamento e parcheggio di interscambio*" è caratterizzata da suoli di seconda classe di capacità d'uso e la realizzazione dei parcheggi ne comprometterebbe definitivamente l'utilizzo, sono previste misure di compensazione ambientale, quali interventi di recupero a verde di aree impermeabilizzate, già compromesse dall'urbanizzazione e dismesse o in fase di dismissione, aventi una superficie comparabile con quella per cui si prevede la trasformazione, nella ulteriore sistemazione della limitrofa area 01SI01, con vincolo di inedificabilità.

## **7.10 Riqualficazione strada provinciale – Asse Strategico**

Gli interventi sono subordinati alla formazione e alla approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi dell'art. 32 L.R. 56/77 e smi, Piano Particolareggiato o Piano Esecutivo Convenzionato, anche con il possibile concorso di più soggetti operatori e pluralità di fonti di finanziamento, pubbliche e private.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo, anche eventualmente con un Concorso Internazionale di progettazione, si configura come strumento operativo di approfondimento, di programmazione progettuale e di valutazione ambientale, nonché strumento attuativo di tutti quegli aspetti di funzionalità di definizione esecutiva.

Ad esso, al fine di precisare gli interventi ammissibili specifici di valorizzazione e tutela, è demandato:

Riqualficazione della strada provinciale di attraversamento come asse strategico di valenza urbana, ambientato ed arredato anch'esso come luogo capace di armonizzare sia il traffico veicolare sovracomunale sia l'avvicinamento diretto degli abitanti e dei visitatori ai centri nodali. Tutte le opere necessarie per far assumere all'asse strategico centrale valenza di percorso significativo.

*In sede operativa si prenderanno contatti con il settore competente per la viabilità della Provincia.*

Formazione lungo le carreggiate di aree funzionali di rispetto e ripristino di naturalità con:

- ✓ aiuole e piantumazioni arboree e cespugliose in continuo prospettico;
- ✓ marciapiedi con pavimentazione rinnovata in materiale tradizionale e con arredo e protezione vegetale;
- ✓ definizione degli ambiti pedonali, dei parcheggi esistenti e degli spazi interstiziali tra carreggiata ed edifici;
- ✓ reinterpretazione tipologica e dimensionale delle recinzioni;
- ✓ illuminazione idonea e diversificata per funzione e per punti di vista significativi.

Ambientazione dei collegamenti viari di attraversamento verso l'abitato (innesti, viabilità secondaria afferente, incroci o rotatorie ecc.) con arredo urbano.

Eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale devono essere sostituite con l'impiego del materiale di valenza qualitativa.

Per l'intervento relativo alla riqualficazione della strada provinciale di attraversamento come asse strategico di valenza urbana, considerato che tale asse è individuato dalla tav. P4 del PPR come "Viabilità storica e patrimonio ferroviario" e "Percorsi panoramici", è necessario, nelle successive fasi attuative, seguire le indicazioni e direttive riportate agli artt. 22 e 30 delle NdA dei PPR.

In particolare, nell'ambito degli interventi di riqualficazione, dovranno essere assicurati:

- l'integrità e la fruibilità d'insieme;
- il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle alberate, caratterizzanti la viabilità;
- una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del rapporto tra i manufatti edilizi o di arredo con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.

## **ART. 8. AREE**

### **8.1 Area libera**

Si definiscono aree libere le porzioni di territorio sulle quali non insiste costruzione o manufatto di qualsiasi genere, quelle rese tali a seguito di demolizione o rimozione delle costruzioni e dei manufatti esistenti regolarmente autorizzate, ovvero a seguito di eventi calamitosi. Le aree libere possono essere trasformate solo nel rispetto delle specifiche norme e prescrizioni dettate dal P.R.G.

### **8.2 Area direttamente asservita**

Si definiscono aree direttamente asservite le porzioni di territorio, per quanto piccole, sulle quali insistono costruzioni o manufatti di qualsiasi genere. A tal fine sono considerate aree direttamente asservite anche quelle occupate da strade veicolari o pedonali, rampe pavimentate, parcheggi, piazzali, marciapiedi, recinzioni, tralicci, cabine, canali artificiali e quant'altro assimilabile e quelle individuate dalla proiezione verticale al suolo di strutture di copertura fissate al suolo solidamente anche se soltanto in forma provvisoria, quali tettoie aperte anche su tutti i lati, porticati, serre e pensiline.

Il diretto asservimento di aree libere e la liberazione di aree direttamente asservite possono avvenire solo a seguito di regolare concessione o autorizzazione e nel rispetto delle norme e delle prescrizioni dettate dal Piano Regolatore.

### **8.3 Area di pertinenza di costruzioni o manufatti**

Si definisce area di pertinenza di una costruzione o di un manufatto l'insieme costituito dall'area a questi direttamente asservita e dell'area libera che condiziona l'attitudine della costruzione o del manufatto ad essere adeguatamente utilizzato dagli utenti in rapporto alla destinazione d'uso proprio.

### **8.4 Area fondiaria organica**

Si definisce area fondiaria organica l'insieme di aree libere, aree direttamente asservite a costruzioni e manufatti e le relative aree di pertinenza, costituenti unitariamente un complesso organico atto a svolgere una o diverse funzioni.

- a) L'area fondiaria organica è in relazione diretta con la capacità urbanistica edificata o edificabile;
- b) l'area fondiaria organica è calcolata sempre al netto delle aree direttamente asservite e di pertinenza di costruzioni e manufatti appartenenti al sistema pubblico della mobilità pedonale e veicolare, al sistema pubblico delle infrastrutture tecniche e a quello dei servizi collettivi così come definiti nelle presenti N.T.A.;
- c) ad ogni costruzione deve corrispondere un'area fondiaria organica in misura pari almeno a quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità come definito nelle presenti N.T.A.;
- d) le costruzioni e i complessi di costruzioni e manufatti esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. e compresi in aree operative urbanistiche per le quali il P.R.G. stesso non definisca un indice di fabbricabilità, si considerano compresi in un'area fondiaria organica coincidente alla unità immobiliare urbana accertata ai fini della formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano ovvero quale risulta da atto pubblico o da convenzione debitamente trascritta nei registri immobiliari in data anteriore all'adozione del presente P.R.G..

### **8.5 Area urbanizzata**

Si definisce area urbanizzata un'area fondiaria organica o un insieme di aree fondiarie organiche dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici esistenti o edificabili;
- b) allacciamento all'impianto comunale di distribuzione idrica od al sistema alternativo con caratteristiche idonee a sopportare le utenze dell'insediamento ammesso;
- c) allacciamento all'impianto comunale di smaltimento dei rifiuti liquidi, o ad altro sistema alternativo con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento esistente o ammesso;
- d) impianto di distribuzione dell'energia elettrica e dell'illuminazione pubblica.

Nei comprensori agricoli, l'area è classificata come urbanizzata quando ha conveniente accesso diretto al sistema pubblico della mobilità ed è allacciabile agli impianti di cui alle lettere b) e d) del precedente comma. Nei comprensori agricoli ha titolo sostitutivo dell'impianto di cui alla precedente lett. c) la posa di sistemi individuali o collettivi di smaltimento e depurazione delle acque di rifiuto riconosciuti idonei a norma della Legge 319/76 e successivi provvedimenti.

### **8.6 Area edificabile**

Si definisce area edificabile un'area fondiaria organica come definita al precedente punto 8.4., dotata di una propria capacità edificatoria in base alle previsioni del P.R.G. e classificabile come area urbanizzata secondo la definizione del precedente punto 8.5 per attrezzature esistenti o a seguito interventi previsti e realizzati a mezzo di uno strumento urbanistico esecutivo.

Nell'ambito del S.U.E. non è richiesta verifica urbanistica dell'area fondiaria organica relativa ad ogni singolo edificio, ma deve essere eseguita la verifica globale del complesso degli edifici, come indicato alla lettera b) del precedente punto 8.4. salva diversa specificazione sulle schede relativa ad ogni singolo S.U.E. o su motivata richiesta della Commissione Urbanistica Comunale.

Nel caso in cui sia approvata la verifica urbanistica globale non è ammesso il frazionamento delle aree se non corrispondenti alle aree fondiarie organiche onde evitare successive alterazioni delle capacità edificatorie.

## **ART. 9 AREE URBANISTICHE OPERATIVE**

Ai fini dell'organizzazione fisica del territorio, del controllo e dello sviluppo delle trasformazioni urbanistiche, della tutela e della conservazione, il P.R.G. individua le aree urbanistiche operative definendo, per ciascuna, il complesso di norme e prescrizioni finalizzate a garantire la funzionalità di ciascun sistema di organizzazione e il raggiungimento degli obiettivi generali del piano.

### **9.1. Aree di importanza naturalistico-ambientale**

Tali aree interessano le porzioni di territorio da sottoporre a norme limitative speciali e comprendono:

- a) aree con caratteristiche paesistiche o naturalistiche di particolare pregio;
- b) aree con caratteristiche geologiche e idrogeologiche tali da generare potenziali pericoli;
- c) aree di rispetto alla viabilità urbana ed extra-urbana, alle ferrovie, alle sponde dei fiumi e dei torrenti e in generale alle opere e agli impianti del sistema tecnologico pubblico e di quello pubblico dei servizi.
- d) aree agricole di tutela per futuro ampliamento del centro abitato.

### **9.2. Aree di importanza storico-artistica o documentario-paesaggistica**

Tali aree interessano le porzioni di territorio su cui insistono edifici da sottoporre a norme particolari di tutela e conservazione e comprendono:

- a) l'intera area di importanza storico-artistica che include l'insediamento del Castello, le aree ed edifici di pertinenza e le costruzioni attigue;
- b) i monumenti isolati, i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti con le relative aree di pertinenza individuati con apposita simbologia sulle tavole di piano ed elencati all'art. 22 delle presenti norme;
- c) gli ambiti di vecchio impianto urbanistico aventi carattere documentario-paesaggistico.

### **9.3. Aree di assestamento e di completamento edilizio**

Tali aree interessano le porzioni di territorio su cui insistono edifici di recente costruzione che richiedono norme di nuova edificazione o di adeguamento e manutenzione e comprendono:

- le aree urbanizzate precedentemente alla data di approvazione del P.R.G.C. vigente (26.05.1988);
- le aree urbanizzate successivamente a tale data;
- i lotti residui presenti nel tessuto urbano esistente, o a margine dello stesso, dotati di propria capacità edificatoria.

### **9.4. Aree di trasformazione edilizia e urbanistica**

Tali aree interessano le porzioni di territorio idonee ad ospitare gli incrementi ipotizzati del patrimonio edilizio che richiedono norme di nuova edificazione e comprendono aree libere interne al perimetro urbano, o a margine dello stesso, da sfruttare ai fini insediativi residenziali, commerciali, produttivi, dei servizi collettivi e delle infrastrutture.

### **9.5. Aree produttive agricole**

Tali aree interessano tutto il territorio destinato ad attività agricole e che richiedono norme finalizzate alla valorizzazione e al recupero del patrimonio agricolo, nonché all'adeguamento funzionale delle unità produttive.

## **ART. 10. DESTINAZIONI D'USO. GENERALITA'**

Le destinazioni d'uso sono date:

- a) dalla destinazione originaria testimoniata dalle caratteristiche dell'edificio o dagli atti di classamento catastale;
- b) dalla destinazione in atto, accertata dagli Uffici comunali o dichiarata dal proprietario o avente titolo;
- c) dalla destinazione di P.R.G.C., quella cioè fissata nelle presenti norme di attuazione per ciascuna area operativa urbanistica o per ciascun immobile o complesso di immobili;
- d) dalla destinazione di progetto indicata negli atti tecnici allegati alla concessione, all'autorizzazione o alla comunicazione e che non può essere modificata senza un ulteriore atto amministrativo equipollente.

Ciascun edificio, porzione di edificio, manufatto o suolo può essere ascritto ad una destinazione d'uso tra quelle elencate negli articoli seguenti, solo in quanto sia dotato dei requisiti che lo rendono idoneo allo svolgimento delle funzioni corrispondenti alla destinazione d'uso stessa.

Tali requisiti sono da verificare attraverso i criteri dell'igiene edilizia, della tutela ambientale, della dotazione di infrastrutture pubbliche, della sicurezza interna ed esterna, della idonea dotazione dimensionale degli spazi, della rispondenza alla normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche.

## **ART. 11. DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE.**

### **11.1. Alloggio**

Si intende per alloggio l'insieme degli spazi privati strutturalmente correlati tra loro destinati allo svolgimento delle attività residenziali primarie di un nucleo familiare, delimitato da frontiere fisiche di chiusura:

- preparazione, conservazione e consumo dei cibi;
- cura e igiene della persona, della biancheria e degli indumenti;
- rigenerazione psicofisica;
- vita di relazione, studio e gioco.

### **11.2. Pertinenza dell'alloggio.**

Si intende per pertinenza dell'alloggio l'insieme degli spazi attribuiti all'uso esclusivo degli occupanti l'alloggio stesso e destinati ad attività residenziali accessorie.

L'alloggio potrà quindi avere idonei spazi destinati a:

- riporre automezzi e altri mezzi di trasporto o locomozione;
- riporre oggetti o attrezzi di uso non corrente o ingombranti;
- riporre riserve di alimenti e bevande;
- svolgere attività creativo-manuali o ludiche.

Ad esclusione delle aree di importanza storico-artistica e delle aree di recupero edilizio ed urbanistico, ogni alloggio dovrà essere dotato di posti auto nella misura di 1 mq. ogni 3.5 mq. di S.T.L. come definita al successivo art. 16.1.

### **11.3. Infrastruttura residenziale.**

Si intende per infrastruttura dell'organismo abitativo l'insieme degli spazi collettivi di uso limitato ai residenti di un unico complesso abitativo e cioè:

- gli spazi destinati alla circolazione pedonale e veicolare;
- gli spazi destinati a verde o a parcheggio (oltre alla dotazione di cui al precedente punto);
- gli impianti tecnici e i relativi spazi di servizio.
- gli spazi aperti o coperti di gioco e di incontro;
- gli spazi di deposito attrezzature per la pulizia e la manutenzione di spazi comuni;
- gli spazi adibiti alla sorveglianza, all'amministrazione, alla gestione ed all'assistenza relativi all'organismo abitativo interessato.

### **11.4. Abitazione collettiva.**

Si intende per abitazione collettiva l'insieme degli spazi privati, delle relative pertinenze, infrastrutture e attrezzature, strutturalmente correlati tra loro e tipologicamente preordinati allo svolgimento delle attività residenziali primarie e complementari di un gruppo di persone conviventi. Sono ascrivibili a questa destinazione d'uso gli immobili destinati a residence, collegi e convitti, comunità religiose e residenze collettive speciali.

### **11.5. Infrastrutture d'uso pubblico.**

Tutte le strutture a destinazione residenziale edificate in area di nuovo impianto o di completamento dovranno essere dotate di spazi pubblici destinati a verde o parcheggio secondo indicazione di P.R.G. o con differente destinazione stabilita dall'Amministrazione Comunale, nella misura di mq. 25 per abitante teorico insediabile come desumibile dalle relative schede di S.U.E.

Tali superfici potranno essere in parte monetizzate secondo le quantità ed i prezzi indicati dall'Amministrazione Comunale e potranno, nella misura massima di 7 mq. per abitante teorico insediabile, essere reperite su aree private da assoggettare a uso pubblico mediante convenzione.

## **ART. 12. DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI E DI SERVIZIO**

### **Compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale**

L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto di:

- ✓ D.Lgs. 114/98 e s.m.i.
- ✓ Legge 27/2012 in merito ai principi liberalizzanti.
- ✓ L.R. 28/99 e s.m.i.
- ✓ D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012 (Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa)
- ✓ D.G.R. n. 14-4650 del 01.10.2012.
- ✓ della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- ✓ dei Criteri adottati con **D.C.C. n. 26 in data 27.07.2017**, per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal presente articolo.

Il P.R.G. individua topograficamente sulle apposite tavole le seguenti zone di insediamento commerciale, in base alla classificazione indicata nei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali:

#### **A1 - Addensamento commerciale storico rilevante.**

E' individuata nelle aree 01 DR 01/24.

È costituito da una porzione di territorio urbano omogeneo ed unitario ove è possibile collocare, in un ambito a scala pedonale, esercizi di piccole dimensioni e dove il consumatore può trovare generi di prima necessità o generi alimentari di particolare specializzazione.

L'addensamento A.1. comprende tutta l'area di importanza documentario paesaggistica, vale a dire il nucleo abitato di più antico insediamento (Tav. 3 del P.R.G.C.). L'area si sviluppa, secondo un disegno urbanistico spontaneo tipico dei vecchi centri, lungo la strada maestra con edifici a cortina continua.

#### **A4 - Addensamento commerciale urbano minore.**

E' individuata nelle Aree 02 ACR 04/08, 02 CR 18-18BIS-19; 02 AR 07 parte, 03 CR 12-13, 03 ACR 02/05.

L'addensamento A.4. si individua come porzione di territorio che si sviluppa lungo l'asse viario della Strada provinciale 589, dal centro del paese proseguendo verso i confini del comune di Saluzzo (Tav.2 del P.R.G.C.).

Si tratta principalmente di una porzione di territorio comunale edificato nella seconda metà del secolo scorso, in parte senza piano regolatore e sorto con destinazioni d'uso miste. Negli ultimi decenni, si è verificata una spontanea evoluzione dell'uso di questo territorio con la trasformazione di molti locali artigianali in locali per esposizioni, con il conseguente prevalere della destinazione d'uso commerciale su quella inizialmente produttiva.

L'area, ubicata a ridosso del centro urbano, è caratterizzata da una buona densità residenziale (circa 1.000 abitanti). Le attività commerciali insediate su entrambi i fronti della strada provinciale si sviluppano per circa m.700.

#### **L1.1 - Localizzazione commerciale urbana non addensata.**

E' individuata nelle Aree 03 TR 01-02 e in quota parte nell'area 03 PC 01.

Sono aree e/o edifici interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro di riqualificazione urbana e preferibilmente sono individuate in aree prossime agli addensamenti urbani, al fine di promuovere il potenziamento, l'integrazione e lo sviluppo di strutture distributive esistenti e con l'obiettivo di eliminare i "vuoti commerciali urbani".

Il comune di Manta ha riconosciuto un'unica Localizzazione L1.1. che insiste su tre distinte zone in parte edificate e occupate da attività commerciali esistenti e in parte libere poste sull'asse viario principale in una zona interclusa nel tessuto residenziale e separate tra loro da strade pubbliche.



La localizzazione L1 è individuata sulla Tav. 2 del P.R.G.C. vigente come unica localizzazione L.1.1.

Valgono i disposti del comma 4 art. 1 della Legge 27/2012 in merito ai principi liberalizzanti per la Programmazione Commerciale per la possibilità di auto riconoscimento di nuove localizzazioni L1 ai sensi del comma 3 dell'art. 14 della D.C.R. n. 191/2012.

Per la definizione delle superfici di vendita ammissibili si fa riferimento alla Tabella di Compatibilità Territoriale delle strutture distributive all'art. 10 dei Criteri commerciali

### **12.1. Alberghi**

Sono ascrivibili alla destinazione d'uso di alberghi gli edifici, le porzioni di edifici e gli spazi aperti strutturalmente correlati tra di loro e tipologicamente e funzionalmente preordinati all'offerta al pubblico di servizio temporaneo di alloggio.

### **12.2. Pubblico esercizio.**

Si intende per pubblico esercizio l'insieme degli spazi e attrezzature strutturalmente correlati tra di loro e tipologicamente preordinati alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Sono ascrivibili a questa destinazione d'uso le porzioni di spazio chiuse o aperte accessibili e fruibili direttamente dal pubblico e quelli strettamente necessari allo svolgimento dell'attività (spogliatoi, cucine e servizi igienici privati).

### **12.3. Locale pubblico.**

Si intende per locale pubblico l'insieme degli spazi e attrezzature correlati tra loro e funzionalmente e tipologicamente preordinati all'offerta al pubblico di servizi culturali, sportivi, ricreativi e all'esercizio pubblico dei culti. Sono ascrivibili a questa destinazione d'uso le porzioni di spazio chiuse e aperte accessibili e fruibili direttamente dal pubblico e quelle in diretta correlazione con questi.

### **12.4. Esercizio commerciale al dettaglio e superfici di vendita, espositiva e accessoria**

Si intende per esercizio commerciale l'insieme degli spazi e attrezzature funzionalmente e tipologicamente preordinati alla vendita al pubblico di prodotti. Per commercio al dettaglio si intende, in questo ambito, l'attività svolta professionalmente da chiunque acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda su aree private in sede fissa direttamente al consumatore privato.

- ✓ **Esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa:** è il luogo destinato all'uso commerciale fisicamente delimitato e separato mediante pareti continue da altri luoghi attigui qualunque sia la destinazione d'uso di questi ultimi;
- ✓ **Esercizio di vicinato:** è l'esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa con superficie di vendita fino a mq.150;
- ✓ **Media struttura di vendita:** è l'esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa con superficie di vendita compresa tra mq.151 e mq 1.500;
- ✓ **Centro commerciale:** ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. 114/1998, è una struttura fisico-funzionale concepita ed organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2, dei criteri regionali.

✓ **Superficie di vendita:**

- a) commercio al dettaglio in sede fissa: è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi. L'area destinata alla vendita sommata a quella destinata a magazzini e depositi costituisce la superficie totale e generalmente coincide alla superficie lorda di pavimento autorizzata con concessione o autorizzazione edilizia.
- Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita. Nelle medie e grandi strutture di vendita, l'esercizio commerciale può essere integrato da una superficie aggiuntiva fino ad un massimo del 10% rispetto all'autorizzazione edilizia originaria e comunque non maggiore di mq. 150. In tal caso non è richiesta la separazione fisica da altri luoghi attigui qualunque sia la loro destinazione d'uso. Ad ogni esercizio commerciale corrisponde una sola superficie di vendita ed una sola Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 114/1998 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio), fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2 dei criteri regionali;
- b) superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale: questa superficie, anche se non fisicamente separata nello stesso immobile in cui avviene la produzione, deve essere chiaramente evidenziata in planimetria, ricavata in condizioni di sicurezza e non deve avere dimensioni maggiori di mq. 150 previste per gli esercizi di vicinato. Sono consentite dimensioni maggiori solo nei casi in cui la superficie di vendita sia fisicamente delimitata e separata da pareti continue da altri luoghi attigui - qualunque sia la loro destinazione d'uso -, sia prevista la destinazione d'uso nel P.R.G.C. e l'attività sia ubicata in area riconosciuta secondo la normativa sul commercio con i limiti e le condizioni relative previste;
- c) superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato e può avere dimensioni minori di mq. 150 solo nel caso in cui la superficie complessivamente destinata al commercio, secondo le verifiche urbanistiche, sia inferiore a mq. 300 o quando i vani, aventi le caratteristiche di superficie di vendita, siano fisicamente delimitati e separati da pareti continue da altri luoghi attigui qualunque sia la loro destinazione d'uso; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva. È comunque obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del d.lgs. 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva;
- d) superficie di vendita annesse ad attività di vendita all'ingrosso: questa superficie, anche se non fisicamente separata nell'ambito dell'immobile, deve essere chiaramente indicata in planimetria, ricavata in condizioni di sicurezza e non deve avere dimensioni minori di mq. 150. In caso di esercizio congiunto ingrosso/dettaglio, l'intera superficie di vendita è sottoposta alle disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio;
- e) superficie espositiva: la superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue;
- f) superficie accessoria: è la superficie occupata e costituita da tutte le superfici necessarie alla conduzione dell'attività commerciale, urbanisticamente considerata a destinazione d'uso commerciale (magazzini, depositi, rimesse, uffici, servizi, ecc.);

### **12.5. Esercizio commerciale all'ingrosso.**

Si intende il luogo destinato all'uso commerciale fisicamente delimitato e separato mediante pareti continue da altri luoghi attigui, qualunque sia la destinazione d'uso di questi ultimi, dove si svolge l'attività di acquisto e di vendita di merci ad altri commercianti e ad utilizzatori professionali. **L'attività di commercio all'ingrosso è consentita sia nelle aree a destinazioni d'uso produttiva, che nelle aree a destinazione d'uso commerciale individuate come addensamento A.4. stabilite dal P.R.G.C. e dalle N.T.A.. L'attività di import ed export è considerata commercio all'ingrosso. Nel caso in cui l'attività di commercio all'ingrosso sia legata a quella di lavorazione e confezionamento del prodotto destinato alla vendita, quindi con trasformazione dello stesso, l'insediamento è consentito solo nelle aree a destinazione d'uso produttiva e, qualora si trattasse di prodotti agricoli, l'insediamento è consentito nelle aree di produttive agricole destinate agli impianti agricoli industriali individuate dal P.R.G.C. e dalle N.T.A.. Nel caso in cui l'esercizio commerciale all'ingrosso sia svolto unitamente con l'attività di lavorazione e confezionamento senza trasformazione del prodotto, essa rientra nella destinazione d'uso commerciale.**

### **12.6. Laboratorio artigianale di servizio.**

Si intende per laboratorio artigianale di servizio l'insieme degli spazi e delle attrezzature destinati all'offerta al pubblico di prestazioni dirette alla cura della persona o di interventi di riparazione e pulitura di beni destinati alla persona, all'abitazione e ai mezzi di trasporto. Sono ascrivibili a questa destinazione d'uso gli spazi occupati da attrezzi e macchinari che richiedano la presenza del lavoratore o dell'utente durante il ciclo di lavorazione ed i locali strettamente necessari allo svolgimento dell'attività (spogliatoi, mense e servizi igienici).

### **12.7. Sede di attività terziaria.**

Sono ascrivibili a questa destinazione d'uso l'insieme degli spazi e delle attrezzature, strutturalmente e funzionalmente correlate tra di loro e tipologicamente preordinate allo svolgimento delle seguenti attività:

- a) ufficio o studio privato;
- b) sedi di associazioni pubbliche o private;
- c) sedi e agenzie di credito e risparmio;
- d) uffici pubblici;
- e) relativi spazi accessori.

### **12.8. Dotazione di infrastrutture.**

Tutte le strutture a destinazione commerciale edificate nelle aree di completamento e di nuovo impianto dovranno essere dotate di aree pubbliche a parcheggio (minimo 50% del totale) e a verde nella misura rispettivamente dell'80% e del 100% della superficie lorda di pavimento ad esclusione degli spazi ai punti precedenti indicati come strutturalmente necessari allo svolgimento dell'attività.

**Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i., ai sensi art. 25 della D.C.R. n. 191/2012.**

**Per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a 400 mq., devono essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art. 25, comma 3, della D.C.R. n.191/2012, pari al 50% del totale dei posti a parcheggio applicando il maggiore tra questi e quelli previsti dall'art. 21, comma 1, punto 3), L.R. 56/77 e s.m.i..**

**Il fabbisogno di posti auto deve essere verificato sia come numero di posti che come superficie applicando i seguenti coefficienti di trasformazione:**

- ciascun posto auto, situato al piano di campagna è pari a mq. 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso;
- ciascun posto auto, se situato in piani interrati, è pari a mq. 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso.

Per la verifica quantitativa del numero dei posti si fa riferimento alla tabella dell'art. 12 dei Criteri commerciali.

Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012 "Regolamentazione aree di sosta e verifica di impatto sulla viabilità", è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi, rapportata alla dotazione minima degli standard, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione, nei casi previsti all'art. 12 dei Criteri commerciali, qui riportati:

- a) per gli esercizi commerciali di vicinato;
- b) per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 250 nell'addensamento commerciale A1; a condizione che siano disponibili aree pubbliche di parcheggio a distanza non superiore di m. 200 dall'ubicazione dell'esercizio, misurata sul percorso più breve della viabilità pubblica,
- c) per esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai valori in precedenza indicati, la dismissione o l'asservimento delle aree per servizi deve essere riferita all'intera superficie e non solo alla parte eccedente le soglie sopra specificate.
- d) per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'articolo 10 dei presenti criteri, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.) e negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3 del presente articolo;
- e) per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 13 (trasferimento di sede di esercizi commerciali attivi ed operanti), 14 (trasferimento di sede di esercizi commerciali attivi ed operanti esterni alle zone di insediamento commerciale) e 16 (trasferimento di sede di esercizi commerciali attivi ed operanti in un centro commerciale) della delibera regionale è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3 negli addensamenti storici rilevanti (A.1.) e negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale;
- f) per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 7 (ampliamenti superfici di vendita di medie e grandi strutture), e 9 (nei centri commerciali di medie e grandi strutture del comma 7) della delibera regionale è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3 negli addensamenti storici rilevanti (A.1.) e negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale.
- g) per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 7 (ampliamenti di superficie di vendita di medie e grandi strutture) e 9 (nei centri commerciali classificati medie e grandi strutture di vendita) è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3, derivante dalla superficie di vendita ampliata, in tutte le zone di insediamento commerciale in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale urbane.

La possibilità della monetizzazione di aree per servizi è ammessa previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire i servizi stessi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui le aree a servizi possano essere reperite, dovranno essere cedute o asservite.

La monetizzazione comprende il costo dell'acquisizione dell'area, nonché il costo di costruzione delle attrezzature e comporta la realizzazione dei servizi a parcheggio di iniziativa pubblica, o con apposito atto deliberativo consigliare, che disciplini gli oneri e le modalità di attuazione in aree alternative a quelle di pertinenza e funzionali all'intervento commerciale, o con la costituzione di un fondo per il finanziamento di opere dedicate alla zona di insediamento o alla rivitalizzazione e riqualificazione delle attività commerciali.

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq..

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da calcolare in relazione alla superficie di vendita degli esercizi commerciali, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni e ai fini del rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie, anche per i casi in cui è prevista la monetizzazione di cui ai precedenti commi 4 e 5.

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i., e ai commi 1 e 2 del presente articolo, è reperita in aree private a norma dell'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n.122.

La superficie a parcheggio privato, necessaria al soddisfacimento della Legge n. 122/89, può essere reperita nella relativa superficie determinata dal fabbisogno totale dei posti parcheggio come disposto dall'art. 25, comma 3 e 6 della D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012 e non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma L.R. 56/77 e s.m.i..

Per l'attività di commercio all'ingrosso, svolta unitamente con quella di lavorazione e confezionamento senza trasformazione del prodotto, ai fini del conteggio delle superfici a parcheggio, s'intende destinato all'uso commerciale il 50% della superficie dell'impianto, a meno che non esistano separazioni fisiche tra i luoghi di lavorazione ed i luoghi di immagazzinamento e di vendita, in modo che le superfici siano misurabili.

**Non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.**

~~Solo nel caso di interventi su attività preesistenti alla data di adozione delle presenti norme e quando sia impossibile reperire tutte le aree necessarie, tali superfici potranno essere in parte monetizzate secondo le quantità ed i prezzi indicati dall'Amministrazione Comunale. Per tutte le strutture a destinazione commerciale esistenti o inserite in strutture esistenti in aree di importanza storico-artistica o documentario-paesaggistica fino ad un massimo di mq. 100 di superficie di vendita, in considerazione della loro esigua estensione e della realtà urbanistica di inserimento, è ammessa la totale monetizzazione delle aree a parcheggio a condizione che non siano oggettivamente reperibili superfici funzionali e che siano disponibili superfici pubbliche adibite a parcheggio poste a distanza non superiore a mt. **200.**~~

Dovrà inoltre essere garantito il rispetto della normativa relativa alla sicurezza degli impianti e al superamento delle barriere architettoniche in tutti i locali privati aperti al pubblico.

## **ART. 13. DESTINAZIONI D'USO PRODUTTIVE.**

### **13.1. Laboratorio artigianale.**

Si intende per laboratorio artigianale l'insieme degli spazi e delle attrezzature destinati all'esercizio di una attività lavorativa in forma artigianale, secondo la disciplina prevista dalle leggi vigenti, volta alla trasformazione, alla confezione e alla produzione di beni e di prodotti artigianali.

Sono ascrivibili a questa destinazione d'uso gli spazi occupati da attrezzi e macchinari che richiedono la presenza continuativa del lavoratore e quelli eventualmente destinati alla esposizione al pubblico dei prodotti finiti o semi-lavorati e/o destinati alla commercializzazione diretta dei prodotti artigianali stessi.

### **13.2. Fabbricato industriale.**

Si intende per fabbricato industriale l'insieme degli spazi chiusi, degli spazi aperti e delle attrezzature destinati alla produzione industriale di prodotti finiti o semilavorati.

### **13.3. Magazzino o locale di deposito.**

Sono ascrivibili a questa destinazione d'uso gli spazi chiusi o comunque coperti destinati allo stoccaggio di derrate, di prodotti industriali o artigianali finiti o semilavorati, di materie prime e di prodotti destinati alla commercializzazione nei quali non è richiesta la presenza continuativa di persone. Tali spazi si intendono sempre collegati funzionalmente ad altri spazi ascritti ad una destinazione d'uso tra quelle riportate nel presente articolo e nell'art. 12 precedente.

### **13.4. Dotazione di infrastrutture.**

Tutte le strutture a destinazione produttiva edificate nelle aree di completamento e di nuovo impianto dovranno essere dotate di aree pubbliche nella misura rispettivamente pari al 10% della superficie fondiaria ed al 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata secondo quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

Tali superfici potranno essere monetizzate secondo le quantità ed i prezzi indicati dall'Amministrazione Comunale.

## **ART. 14. DESTINAZIONI D'USO AGRICOLE.**

### **14.1. Abitazione rurale.**

Si intende per abitazione rurale l'insieme degli spazi privati destinati allo svolgimento delle attività residenziali primarie e accessorie, come definite ai punti 11.1 e 11.2 del precedente art. 11, da parte del nucleo familiare di quanti attendono con il proprio lavoro alla coltivazione della terra e/o alla custodia e all'allevamento del bestiame.

### **14.2. Accessori agricoli aziendali.**

Si intende per accessorio agricolo aziendale ogni spazio coperto anche se aperto su tutti i lati destinato alla conservazione e prima manipolazione dei prodotti agrari dei terreni dell'azienda agricola stessa, nonché alla custodia, conservazione e riparazione delle macchine e degli attrezzi che servono alla coltivazione dei terreni medesimi.

#### **14.3. Allevamenti aziendali.**

Si intende per allevamento aziendale l'insieme degli spazi e delle attrezzature destinati ad allevamenti non intensivi, come definiti da leggi e regolamenti di settore e sempreché la capacità di stabulazione sia inferiore a 40 quintali di peso vivo di bestiame per ogni ettaro di terreno aziendale. A tal fine per le aziende agricole di pianura non può essere conteggiato il terreno aziendale eventualmente compreso nell'area agricola di collina così come definita al successivo art. 40 delle presenti Norme.

Ai fini della classificazione di allevamento aziendale si deve inoltre verificare che l'azienda disponga di una capacità produttiva di unità foraggiere rispetto al fabbisogno alimentare del bestiame allevato, così specificato:

- a) per il bestiame bovino, equino, ovino e caprino, almeno del 60% se trattasi di aziende collocate nell'area agricola di pianura (a valle della S. Statale Cuneo-Avigliana) ed almeno del 40% se collocate in area agricola di collina (a monte della S.S. stessa);
- b) per il bestiame suino e avicunicolo, almeno del 35% se trattasi di aziende collocate nell'area agricola di pianura e almeno del 25% se collocate in area agricola di collina.

#### **14.4. Allevamenti industriali.**

Si intende per allevamento industriale l'insieme degli spazi e delle strutture destinati all'allevamento definito di tipo intensivo da leggi e provvedimenti regionali e statali di settore e comunque quelli che non rientrano nei limiti e nelle condizioni previsti per gli allevamenti aziendali di cui al precedente punto 14.3.

#### **14.5. Impianti agricoli industriali.**

Si intende per impianto agricolo industriale l'insieme degli spazi chiusi e comunque coperti destinati alla conservazione, alla manipolazione e alla confezione in vista della commercializzazione, di prodotti agrari cerealicoli, floreali e ortofrutticoli di una o più aziende agricole anche riunite in forma di società cooperativa o simili e relativi spazi accessori.

## **ART. 15. GRANDEZZE E PARAMETRI EDILIZI DI RIFERIMENTO.**

Ai sensi del precedente articolo 5, ai fini dell'applicazione delle correnti Norme di Attuazione, si fa riferimento alle definizioni, di parametri ed indici edilizi e urbanistici, contenute negli articoli dal 13 al 27 compresi del Regolamento Edilizio Comunale, *approvato con D.C.C. n. 20 del 22.06.2006 e modificato con D.C.C. n. 40 del 16.09.2009 e D.C.C. n. 52 del 29.10.2009.*

### **TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

- Art. 13** Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
- Art. 14** Altezza della costruzione (H)
- Art. 15** Numero dei piani della costruzione (Np)
- Art. 16** Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds)
- Art. 17** Superficie coperta della costruzione (Sc)
- Art. 18** Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
- Art. 19** Superficie utile netta della costruzione (Sun)
- Art. 20** Volume della costruzione (V)
- Art. 21** Superficie fondiaria (Sf)
- Art. 22** Superficie territoriale (St)
- Art. 23** Rapporto di copertura (Rc)
- Art. 24** Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
- Art. 25** Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
- Art. 26** Indice di densità edilizia fondiaria (If)
- Art. 27** Indice di densità edilizia territoriale (It)

A puro titolo esemplificativo di consultazione immediata, si riportano alcune definizioni utili per determinare, per ogni area urbanistica operativa o per parti di queste, le quantità edificabili ammesse dal Piano, precisando che in caso di modifica del Regolamento Edilizio, tali definizioni devono essere conseguentemente aggiornate, prevalendo comunque quelle del testo di regolamento.



### **15.1. Superficie utile lorda. (S.U.L.) .**

#### **SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (Sul) - (Art.18 R.E. Tipo)**

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

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

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

*sono escluse le superfici relative:*

- a) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani ascensori;
- b) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- c) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- d) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- e) ai cavedi.

### **15.2. Superficie coperta (S.C.) .**

#### **SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc) - (Art. 17 R.E. Tipo)**

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati, della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di mt. 1.50 dal filo di fabbricazione.

### **15.3. Altezza massima degli edifici o dei manufatti (h. max.)**

#### **ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H) - (Art.14 R.E.)**

#### **ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf) - (Art.13 R.E. Tipo)**

L'altezza della costruzione, misurata in metri, è la massima tra quelle dei fronti come di seguito definiti.

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

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri, tra l'estradosso dell'ultimo solaio – ovvero tra il filo gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso – ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a mt. 1.10.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile – ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili – con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

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

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendone il volume, comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio, per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, serbatoi d'acqua, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, purché siano tutti contenuti nei limiti tecnici strettamente indispensabili.

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

**DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (Ds) - (Art.16 R.E.)**

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

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di mt. 1.50; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

Sono definite le seguenti distanze:

- a) fra filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
- b) fra filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
- c) fra filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds).

Per ciglio stradale si intende quello definito dall'art. 2 del D.M. 01.04.1968 n. 1404; per confine stradale si intende quello definito dal Nuovo Codice della Strada – D.Lgs. 30.04.1992 n. 285.

**15.5. Numero dei piani della costruzione (Np).**

**NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np) - (Art.15 R.E.)**

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili, compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali, e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi:

- quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di mt. 0.90, misurati dal più alto dei punti dell'estradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccate perimetrali.
- gli eventuali soppalchi.

Le schede relative agli interventi edilizi ed urbanistici previsti dalla presente revisione generale riportano sempre sia l'altezza massima che il numero dei piani fuori terra ammessi.

## **ART. 16. PARAMETRI URBANISTICI.**

### **16.1. Indice di fabbricabilità.**

**INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut) - (Art.25 R.E.)**

**INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) - (Art.24 R.E.)**

Il P.R.G.C. determina, per ogni area urbanistica operativa o per parti di queste, le quantità edificabili espresse dal rapporto tra i metri quadrati di superficie utile lorda fabbricabile (art. 15.1) per ogni metro quadrato di area interessata all'intervento.

Per area interessata all'intervento si intende:

- a) nel caso di strumento urbanistico esecutivo (art. 4) la somma di tutte le aree interessate comprensive cioè di tutti gli spazi pubblici e privati esistenti o previsti dal P.R.G.C. o dallo strumento esecutivo stesso;
- b) nel caso di intervento diretto l'area fondiaria organica individuata ai fini dell'intervento e come definita al punto 8.4. del precedente art. 8 con la specificazione che, in tal caso, al fine del calcolo delle quantità edificabili viene adottato l'indice di controllo superficie (I.C.S.) definito per ogni area urbanistica operativa;
- c) nel caso di intervento edificatorio in area agricola la somma dell'area fondiaria organica individuata ai fini dell'intervento e delle aree asservite ai fini della determinazione della fabbricabilità.

### **16.2. Indici di controllo.**

Il P.R.G.C. determina, per ogni area urbanistica operativa o per parti di queste, degli indici di controllo che esprimono le quantità massime di superficie utile lorda fabbricabile e/o di superficie coperta (art. 15) che possono essere realizzate sull'area fondiaria organica (art. 8) o sulle somme di queste individuate ai fini dell'intervento edificatorio.

Tali indici di controllo sono definiti ed espressi come segue:

- a) indice di controllo di superficie (I.C.S.) espresso dal rapporto tra i metri quadrati di superficie lorda fabbricabile e quelli della superficie dell'area fondiaria organica individuata.
- b) indice di controllo di copertura (I.C.C.) espresso dal rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie dell'area fondiaria organica individuata.

Gli indici così definiti hanno pertanto il solo scopo di controllare l'addensamento sulle aree fondiarie organiche delle quantità edificabili calcolate unicamente in base all'indice di fabbricabilità.

## TITOLO III

# Normativa degli interventi edilizi

### ART. 17 CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

In ottemperanza alla normativa che detta disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia, tutti gli interventi di nuova edificazione come definiti dall'art. 17 bis o di demolizione e nuova costruzione (art. 19) è fatto obbligo di valutare la disposizione planimetrica dei fabbricati in ordine all'orientamento oltre che alle preesistenze ed alla viabilità, al fine di realizzare il massimo sfruttamento delle radiazioni solari nel periodo invernale.

Il progetto dovrà prevedere l'utilizzo di materiali e sistemi tali da consentire il raggiungimento di adeguati livelli di isolamento termico e di inerzia termica dell'involucro dell'edificio nonché l'individuazione di idonei strumenti di tipo passivo che consentano di minimizzare gli effetti della radiazione solare estiva (anche le schermature delle superfici vetrate dovranno essere indicate in progetto).

In caso di pilotis potrà essere assentita la chiusura con pareti vetrate di uno dei fronti; sarà comunque obbligatoria la realizzazione di idoneo cappotto sul solaio del primo orizzontamento fuori terra.

Al fine di favorire la realizzazione di edifici con adeguata inerzia termica e sfasamento termico è assentito lo scorporo dal calcolo della superficie utile lorda, come definita dall'art. 15.1 delle presenti norme, degli spessori di chiusure opache verticali per la parte eccedente a 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori cm 25.

Tale parte eccedente potrà inoltre essere esclusa dalle verifiche relative alle distanze dalle strade o luoghi pubblici a condizione che vengano comunque verificate le confrontanze fra edifici ai fini dell'igiene edilizia (minimo m 10 fra pareti finestrate o ribaltamento delle pareti ove di altezza maggiore di m 10).

È altresì assentito lo scorporo dal calcolo della altezza massima degli edifici, come definita dall'art. 15.3 delle presenti norme, degli spessori di chiusure opache orizzontali per la parte eccedente a 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori cm 15.

Con le modalità eventualmente indicate nelle norme relative ad ogni area urbanistica operativa, è necessario provvedere alla produzione del 50% del fabbisogno energetico annuo per il riscaldamento dell'acqua attraverso fonti rinnovabili.

In nessun caso è ammesso un aumento della superficie utile lorda o della superficie coperta oltre ai limiti assentiti dalle verifiche urbanistiche previste per ogni area urbanistica operativa ai fini della posa di pannelli solari o fotovoltaici.

Le misure di cui sopra sono altresì d'obbligo in caso di nuova costruzione o in caso di interventi di ristrutturazione (art. 18.4) su edifici esistenti qualora la superficie utile lorda interessata sia maggiore di mq 1.000, ma sono applicabili in tutti i tipi di intervento di cui al presente titolo III.

Nell'ambito della relazione illustrativa il progettista è tenuto a dimostrare la rispondenza delle scelte progettuali in termini di materiali, componenti e sistemi, durabilità nel tempo delle soluzioni costruttive adottate rispetto alle esigenze di contenimento dei consumi di energia e di miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio o di parte di esso.

Negli articoli seguenti sono dettate, ai fini del rispetto della normativa di cui al comma 1 del presente articolo, prescrizioni diverse nelle diverse aree urbanistiche operative. Tutti gli interventi di adeguamento alla normativa in oggetto sono oggetto di esame da parte della Commissione Edilizia e/o della Commissione Locale del Paesaggio a meno di quegli impianti di produzione di energia elettrica di potenza inferiore a 3 kw e di quegli impianti di produzione di acqua calda che prevedono la produzione commisurata ad una sola unità immobiliare realizzati "a tetto integrato" o altro sistema comportante un minimo impatto paesaggistico, su edifici non vincolati o inseriti in aree paesaggistiche non vincolate. Per quanto riguarda impianti di potenza superiore restano esclusi dall'obbligo di acquisizione dei pareri gli impianti ubicati in aree produttive su coperture protette da pannelli prefabbricati a parapetto a condizione che si utilizzino pannelli fotovoltaici non rifrangenti.

Premesso che per paesaggio si intende l'insieme degli elementi naturale e dei fattori umani e delle loro interrelazioni e che l'azione che si persegue è quella della tutela, la commissione del paesaggio dovrà basare le sue valutazioni sulle seguenti considerazioni:

- valutazione della presenza, nello stesso spazio visivo, di preesistenze, siano architetture o elementi del paesaggio, di particolare valore storico artistico per cui l'inserimento richiesto possa sminuirne il valore
- valutazione della proposta dal punto di vista tecnico-funzionale in modo da raggiungere il miglior risultato non solo dal punto di vista del risparmio energetico ma anche del minor impatto con il paesaggio
- valutazione della proposta in rapporto alla architettura su cui va ad inserirsi

Le valutazioni non potranno essere condizionate dal fatto che già siano presenti altri elementi deturpanti, ma dovranno perseguire un corretto uso del territorio attraverso un equilibrato sviluppo dello stesso ed attraverso la salvaguardia dell'ambiente.

#### **ART. 17. bis INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE.**

Si intende per intervento di nuova edificazione il complesso delle operazioni oggetto di una concessione edilizia volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie di aree non ancora direttamente asservite con capacità edificatoria a norma dei successivi articoli.

I principali tipi di intervento di nuova edificazione si intendono così specificati:

##### **17. bis 1 Interventi di ampliamento.**

Si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere funzionalmente connesse ad impianti o insediamenti esistenti, per i quali sia prevista la conservazione o la ristrutturazione ivi compresa la sopraelevazione, nelle aree urbanistiche operative in cui è consentita, con le destinazioni compatibili.

##### **17. bis 2 Interventi di completamento.**

Si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, in aree urbanistiche operative già parzialmente edificate; tali interventi sono disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti e ai parametri edilizi e urbanistici fissati nelle presenti Norme di Attuazione.

Per quanto riguarda le superfici territoriali, in caso di discordanza fra le indicazioni numeriche riportate sulle schede e quelle cartografiche, queste ultime sono prevalenti a meno che non diversamente specificato sulla scheda stessa.

I rilievi, debitamente quotati, delle aree perimetrate e delle aree retinate dovranno essere allegati ad ogni richiesta di intervento.

### **17. bis 3 Interventi di nuovo impianto.**

Si intendono gli interventi rivolti alla trasformazione mediante utilizzazione edilizia e urbanistica di aree urbanistiche operative parzialmente o completamente inedificate; tali interventi sono disciplinati dai parametri edilizi, urbanistici e da specifiche indicazioni tipologiche fissati nelle presenti Norme di Attuazione nonché dalle prescrizioni contenute nella documentazione di S.U.E.

Per quanto riguarda le superfici territoriali, in caso di discordanza fra le indicazioni numeriche riportate sulle schede e quelle cartografiche, queste ultime sono prevalenti a meno che non diversamente specificato sulla scheda stessa.

I rilievi, debitamente quotati, delle aree perimetrate e delle aree retinate dovranno essere allegati ad ogni richiesta di intervento.

## **ART. 18. INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI ESISTENTI.**

Il P.R.G. definisce per ogni singolo edificio esistente o per ciascuna sua porzione, ovvero per insiemi omogenei di edifici compresi nella stessa area operativa, la categoria di intervento edilizio ammesso. Gli interventi edilizi devono essere eseguiti nel rispetto delle norme specifiche dettate nel presente articolo, formulate in aderenza alle definizioni dell'art. 13 della L.R. 56/77, dell'art. 31 della Legge 457/78 e della Circolare della Giunta Regionale del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984.

Le categorie di intervento edilizio sono ordinate, nei paragrafi seguenti, a seconda del grado e del peso crescente delle opere di rinnovazione o di trasformazione dell'oggetto edilizio, e in ciascuna categoria di intervento si intendono comprese tutte le opere elencate sotto le categorie che la precedono.

Fanno eccezione i manufatti sui quali sono individuati come tipo di intervento la manutenzione straordinaria ed il restauro architettonico. La manutenzione straordinaria perché si ritiene che interventi di peso inferiore non siano sufficienti all'adeguamento dei manufatti ai criteri architettonici perseguiti.

Il restauro architettonico perché si riferisce ad edifici di pregio e di interesse storico-artistico e documentario-paesaggistico, che esigono particolari cautele anche per interventi di minore portata.

Se per un edificio è previsto l'intervento di restauro architettonico, anche gli interventi di grado minore dovranno essere eseguiti nel rispetto di tutte le cautele previste per il restauro, benché queste non siano di per sé comprese nelle definizioni degli interventi di grado minore che sono stati formulati per tutti i tipi di edificio e non in particolare per quelli di pregio.

Ad esclusione delle suddette eccezioni l'attribuzione a ciascun edificio, parte di edificio o insieme di edifici di una categoria di intervento, rappresenta il grado e il peso massimo della rinnovazione o della trasformazione ammesse sugli stessi e resta in facoltà degli interessati di ottenere l'autorizzazione o la concessione per eseguire interventi di grado e peso inferiore a quello ammesso o di presentare Dichiarazione di Inizio Attività ove consentito.

Qualora non sia diversamente specificato, la categoria di intervento si intende attribuita all'intero edificio o parte dello stesso, come individuati nelle tavole di P.R.G.C., per tutti i piani entro e fuori terra esistenti.

Fa eccezione la ex chiesa Confraternita soggetta a restauro per quanto riguarda la chiesa, l'affaccio su Via Garibaldi o ogni intervento prospettico e a Ristrutturazione di tipo A per il piano sottostante con affaccio su Via Martiri della Liberazione.

Nell'esecuzione di tutti gli interventi edilizi ammessi sugli edifici esistenti è fatto sempre obbligo di rispettare, ove imposti, i vincoli specifici di P.R.G.C. di cui alle presenti Norme di Attuazione, con particolare riferimento all'art. 22 (Norme per il sistema dei beni storico-artistici e documentario-paesaggistici).

Gli interventi relativi agli immobili come individuati nell'elenco di cui all'articolo citato nonché gli interventi di ricostruzione e quelli sottoposti a P.d.R. nelle aree di importanza storico-artistica o documentario-paesaggistica devono essere sottoposti al preventivo parere della Commissione di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77.

Contemporaneamente ad interventi di peso maggiore della straordinaria manutenzione si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione dell'area fondiaria organica relativa comprese le demolizioni dei manufatti anche non individuati dal P.R.G.C. che presentino le caratteristiche di cui al successivo punto 19.2.

### **18.1. Interventi di manutenzione ordinaria.**

"Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio" (L.R. n. 56/1977, art. 13).

La manutenzione ordinaria é sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.) senza alterarne i caratteri originari (quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati), né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché, ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria é sufficiente comunicazione al responsabile del servizio tecnico prima dell'inizio lavori, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939 e della legge n. 1497/1939.

Nella manutenzione ordinaria sono ammesse, in riferimento ai principali elementi costitutivi degli edifici, le opere descritte di seguito:

- tinteggiatura, riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture esterne degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari;
- pulitura delle facciate;
- riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere;
- ripristino parziale di intonaci e di rivestimenti;
- riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
- riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- riparazione e sostituzione delle finiture interne, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari;
- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari;
- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Negli interventi di sostituzione delle superfetazioni e degli elementi deturpanti dovrà essere perseguito l'obiettivo del recupero dei caratteri originali dell'edificio e pertanto dovranno essere adottati materiali compatibili con il contesto ambientale ed architettonico.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.



Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima é comunque subordinata al rilascio dei provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

### **18.2. Interventi di manutenzione straordinaria.**

"Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché, per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (L.R. n. 56/1977, art. 13).

La manutenzione straordinaria é volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, a condizione che i materiali e gli elementi sostituiti siano congruenti con i caratteri architettonici e ambientali circostanti.

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva-industriale, artigianale, agricola e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché, non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto riguarda bassi fabbricati, tettoie e simili, la manutenzione straordinaria comprende obbligatoriamente la sostituzione degli elementi incompatibili con il contesto architettonico ed ambientale.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria può essere presentata Dichiarazione di Inizio Attività o richiesta di autorizzazione edilizia fatte salve le norme relative ai beni vincolati.

Nella manutenzione straordinaria sono ammesse, in riferimento ai principali elementi costitutivi degli edifici, le opere descritte di seguito:

rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti esterni;

sostituzione totale di infissi e ringhiere;  
coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura;  
consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. (E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari);  
rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non é ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture;  
realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione e/o realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni;

riparazione e sostituzione delle finiture interne delle parti comuni;  
installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari; installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se indispensabile, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale e non comportino alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo.

### **18.3. Restauro e risanamento conservativo.**

"Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (L.R. n. 56/1977, art. 13).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Al fine dell'attribuzione ai singoli edifici o manufatti compresi nelle aree urbanistiche operative di cui agli articoli 30 e 31 delle presenti N.T.A., si individuano i seguenti due tipi di intervento:

a) risanamento conservativo finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici;

b) il restauro architettonico finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro architettonico si riferisce agli edifici di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui al decreto legislativo 29.10.1999 n.490 e all'art. 9 della L.R. 56/77 e quelli individuati come tali, con le relative aree di pertinenza, dal presente P.R.G.C.

L'intervento di restauro architettonico può essere definito come il complesso di interventi programmati, analizzati e condotti con rigore scientifico culturale e con elevato grado di professionalità al fine di ricostituire lo stato originario di un edificio o di una sua parte alterati o distrutti per opera del tempo o di eventi esterni.

L'intervento di restauro architettonico deve essere sempre preceduto da una attenta e rigorosa lettura storico-critica tendente ad accertare tutti i valori urbanistici, architettonici, ambientali, tipologici e costruttivi del complesso sottoposto a restauro anche al fine di individuare i diversi gradi di intervento a livello edilizio e le tecnologie più adatte alla particolarità del complesso stesso. Il restauro di un complesso di edifici o di singoli edifici deve poi essere sempre attuato al fine di salvaguardare l'organismo nel suo complesso di elementi edilizi e degli altri elementi che costituiscono gli spazi esterni, delle altre strutture ed elementi significativi e gli eventuali elementi naturali che caratterizzano l'ambiente.

Ai fini dell'attuazione delle indicazioni contenute nel presente P.R.G.C., l'intervento di restauro architettonico è da intendere sempre come restauro non solo di consolidamento, con caratteri quindi prevalentemente tecnici, ma anche come restauro di liberazione con l'eliminazione cioè delle aggiunte deturpanti e delle alterazioni.

Gli interventi di restauro (legge n. 94/1982) si devono ritenere soggetti al rilascio di autorizzazione quando riguardano edifici ad uso residenziale, senza mutamento della destinazione in atto sempreché non soggetti ai vincoli previsti dall'art. 21 del citato decreto legislativo o vincolati ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 56/77 o definiti di interesse storico-artistico nelle prescrizioni di Piano Regolatore Generale.

In questi casi occorre invece il rilascio di concessione nel rispetto dei Nulla Osta delle Soprintendenze e degli Enti competenti o del parere di cui all'art. 49 della L. 56/77.

#### **18.3.1. Risanamento conservativo.**

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture esterne, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio (non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché, ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora questo comporti aumento della superficie totale lorda. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, n, alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, lievi modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali.

Ripristino di tutte le finiture interne. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non é comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni relative agli elementi strutturali e ai tramezzi interni.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttive (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, é ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

#### **18.3.2. Restauro architettonico.**

Sono ammesse le opere edilizie elencate sotto il punto precedente, ma nel rispetto dei criteri e delle cautele illustrati alla lettera b) del punto 18.3.

#### **18.4. Ristrutturazione edilizia.**

"Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" (L.R. 56/77, art. 13).

La ristrutturazione é volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione é quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio della concessione.

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi. Al fine di consentire un maggior controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento e alle caratteristiche degli edifici esistenti compresi nelle aree urbanistiche operative di cui agli articoli 30 e 31 delle N.T.A., si distinguono due tipi di intervento di ristrutturazione illustrati nel seguito.

Tutti gli interventi di ampliamento consentiti dagli interventi di ristrutturazione di cui al punto 18.4.1 e 18.4.2 possono essere eseguiti una volta nell'arco di validità del P.R.G.C. ed a ogni richiesta dovrà essere allegata relativa dichiarazione da parte del proprietario dell'immobile.

#### **18.4.1. Ristrutturazione edilizia di tipo A.**

Questo tipo di ristrutturazione si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumento della superficie utile lorda. In riferimento ai principali elementi costitutivi degli edifici sono ammesse le opere descritte di seguito:

rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio;

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate;

rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché, ne sia mantenuto il posizionamento (non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile lorda, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture);

recupero alla destinazione abitativa di spazi coperti di limitata entità e aventi carattere edilizio permanente (travate, porticati e simili), a condizione che la superficie utile lorda di tali spazi non sia superiore al 20% della superficie a destinazione abitativa preesistente senza aumento, quindi, della superficie coperta;

conservazione e valorizzazione dei prospetti;

rifacimento di tamponamenti esterni e modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;

modificazioni dell'assetto planimetrico per mutate esigenze funzionali o d'uso, nonché aggregazione e suddivisione di unità immobiliari;

rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio;

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie coperta.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché, non comportino aumento delle superfici utili di

calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché, non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale. Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio. Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima é comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

#### **18.4.2. Ristrutturazione edilizia di tipo B.**

Questo tipo di ristrutturazione si riferisce ad interventi che possono portare alla variazione in aumento della superficie utile lorda e al recupero all'uso abitativo di superfici destinate ad usi diversi. In riferimento ai principali elementi costitutivi degli edifici sono ammesse le opere descritte di seguito: rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio;  
consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate;  
rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento;  
modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale;  
innalzamento delle quote di imposta della copertura nel limite di mt. 1,00 al fine di consentire di adeguare le altezze utili interne dei locali alle altezze minime;  
realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti l'aumento della superficie utile lorda preesistente nel limite massimo del 20% della stessa, con conseguente aumento della superficie coperta e nel rispetto delle confrontanze e delle distanze fra fabbricati e dai confini fissati per le singole aree urbanistiche operative;  
valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti;  
realizzazione o eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni per il recupero di spazi coperti a carattere permanente (porticati, fienili) mediante la chiusura degli stessi;  
modificazioni dell'assetto planimetrico per mutate esigenze distributive o d'uso, nonché, aggregazione o suddivisione di unità immobiliari;  
rifacimento e nuova formazione delle finiture interne con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;  
realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

## **ART. 19. DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE.**

### **19.1. Interventi con recupero delle superfici esistenti.**

Gli edifici o porzioni di edificio per i quali il P.R.G.C. lo ammette specificamente, possono essere ricostruiti nel rispetto delle presenti norme e delle prescrizioni contenute nelle tavole progettuali del piano stesso per quanto riguarda eventuali nuovi fili di fabbricazione.

La domanda per l'esecuzione di tali interventi dovrà essere corredata da un rilievo completo e dettagliato dell'esistente, da una approfondita documentazione fotografica e da breve relazione sulla base di documentazioni d'archivio o di altre testimonianze per documentare l'epoca di costruzione, la destinazione originaria e l'evoluzione nel tempo delle destinazioni d'uso dell'edificio e delle sue parti, gli eventuali interventi edilizi successivi all'originaria costruzione e le tecniche costruttive impiegate.

Il progetto di ricostruzione dovrà comprendere le seguenti verifiche:

- a) la superficie utile lorda e la superficie coperta non potranno superare i valori preesistenti;
- b) le destinazioni d'uso in progetto dovranno rispettare le destinazioni ammesse per l'area urbanistica operativa in cui l'edificio è collocato;
- c) il numero dei piani fuori terra e l'altezza massima non potranno superare i valori più alti rilevati nell'edificio preesistente; valori maggiori per l'altezza sono ammessi solo al fine di uniformare la linea di gronda dell'edificio a quella di edifici in aderenza e solo quando tale innalzamento non comporti la realizzazione di un maggior numero di piani fuori terra;
- d) l'edificio ricostruito dovrà riprendere, salvo diverse indicazioni cartografiche, l'allineamento preesistente dei fronti prospicienti vie e spazi pubblici e di quelli a confine;
- e) l'edificio, pur ricostruito con le tecniche moderne e i caratteri dell'edilizia contemporanea dovrà armonizzarsi con il contesto in cui si colloca; a tal fine potranno essere impartite dal Comune particolari disposizioni a carattere impositivo in ordine ai caratteri tipologici e compositivi, alle caratteristiche e all'impiego dei materiali di finitura esterna e agli elementi di arredo esterno (marciapiedi, insegne, elementi illuminanti e simili).

In sede di progetto di ricostruzione potrà essere realizzata, nel rispetto di tutto quanto precedentemente prescritto, anche una ricomposizione planovolumetrica degli edifici parzialmente diversa da quella preesistente (maggiori spessori di manica, nuovi corpi di fabbrica e simili).

L'Amministrazione comunale potrà prescrivere il rispetto di nuovi allineamenti allo scopo di incrementare spazi destinati a sistemi pubblici della mobilità o dei servizi.

Tali spazi dovranno essere gratuitamente ceduti al Comune, ovvero essere assoggettati all'uso pubblico.

Per quanto attiene alle distanze si fa riferimento al libro III del Codice Civile.

### **19.2. Interventi senza recupero.**

Il P.R.G.C. prevede anche interventi di sola demolizione senza recupero della superficie utile lorda e coperta nei casi di manufatti a porzioni di edificio di carattere palesemente precario e/o eseguiti con tecniche costruttive inadeguate, con materiali non compatibili, nonché quando costituiscono evidente **elemento aggiuntivo incongruo** o ingombro ambientale.

Tali interventi sono obbligatori contestualmente all'esecuzione di interventi edilizi sugli edifici compresi nella medesima area fondiaria organica a partire da lavori di straordinaria manutenzione.

## **ART. 20. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.**

### **20.1. Ambiti a prevalente destinazione residenziale.**

Nelle parti di territorio specificamente delimitate a tal fine dal P.R.G.C. o nelle aree successivamente individuate dal Consiglio Comunale a norma della Legge 457/78, possono essere realizzati interventi di ristrutturazione urbanistica 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. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e i progetti edilizi conseguenti devono interpretare i caratteri morfologici dell'ambiente interessato anche attraverso i modelli, i tipi e le tecniche dell'edilizia contemporanea.

Essi possono avvenire soltanto previa formazione di piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di iniziativa pubblica.

Per quanto riguarda la delimitazione delle aree da sottoporre a strumento urbanistico operativo vale quanto fissato al precedente art. 4.

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica non potranno essere superate le quantità di S.U.L. e S.C. preesistenti.

Per le superfici recuperate all'uso abitativo come definito ai punti 1 e 2 dell'art. 11 da altre destinazioni con interventi soggetti a P.d.R. dovranno essere monetizzate o cedute le superfici a servizi nella misura di mq. 25/abitante conteggiando una capacità insediativa pari ad 1 abitante/40 mq. di Superficie Utile Lorda.

Per la verifica faranno fede le schede catastali o lo stato di fatto dei luoghi opportunamente documentato.

Sono ammessi gli ampliamenti delle parti in ristrutturazione edilizia nelle misure di cui all'art. 18.4.

### **20.2. Ambiti a prevalente destinazione produttiva.**

Nelle aree produttive o commerciali-residenziali, nei limiti di cui all'art. 17 della L. 56/77 è possibile individuare aree da sottoporre a P.E.C. per interventi di ristrutturazione urbanistica. In tal caso dovranno essere fissati parametri urbanistici tali da non superare quelli fissati per le zone di assestamento edilizio.

Dovranno essere cedute o monetizzate le superfici a servizi da conteggiare secondo l'art. 21 commi 2 e 3 della L. 56/77 verificate sul totale delle superfici esistenti ad intervento avvenuto e come sopra definite per la superficie residenziale.



**TITOLO IV**  
**Normativa generale dei sistemi di organizzazione**

Nuova **LEGENDA**

N.d.A.

Aree funzionali ambientali

<b>ZB</b>	Zone boscate .....	Art. 21
<b>VPA</b>	Area verdi private di elevato valore ambientale .....	Art. 21.5
<b>SPM</b>	Area per il sistema pubblico della mobilità .....	Art. 23
<b>SF</b>	Area riservate alla ferrovia e agli impianti relativi.....	Art. 23.10
<b>NA</b>	Area di importanza naturalistico ambientale .....	Art. 29

Servizi pubblici

<b>SI</b> .....	Istruzione .....	Art. 25
<b>SC</b> .....	Interesse comune .....	Art. 25
<b>SV</b> .....	Verde gioco e sport.....	Art. 25
<b>SP</b> .....	Parcheggi .....	Art. 25
<b>SS</b> .....	Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, .....	Art. 25.3
	direzionali, turistico ricettivi e commerciali.	

Aree residenziali

<b>SR</b>	Area di importanza storico-artistica .....	Art. 30
<b>DR</b>	Area di importanza documentario-paesaggistica .....	Art. 31
<b>RR</b>	Area produttiva agricola con recupero residenziale.....	Art. 30.4a
<b>CR1</b>	Area residenziale di completamento edilizio .....	Art. 31.5
<b>AR</b>	Area residenziale di assestamento edilizio / verde privato.....	Art. 33
<b>CR</b>	Area residenziale di completamento edilizio / verde privato .....	Art. 34
	nel Centro Storico	
<b>R</b>	Area residenziale di nuovo impianto / verde privato .....	Art. 35
<b>RQR</b>	Area residenziale di qualificazione .....	Art. 35ter
<b>TR</b>	Area commerciale di nuovo impianto turistico ricettiva .....	Art. 35bis
<b>ACR</b>	Area residenziale commerciale di assestamento / verde privato.....	Art. 32

Aree produttive

<b>PE</b>	Area produttiva di assestamento edilizio.....	Art. 36
<b>PC</b>	Area produttiva di completamento edilizio .....	Art. 36
<b>P</b>	Area produttiva di nuovo impianto.....	Art. 37
<b>PA</b>	Area per nuovi impianti agricoli industriali .....	Art. 38
<b>H</b>	Area produttiva agricole .....	Art. 39-40
<b>HCS</b>	Area produttiva agricola / Centro di sperimentazione.....	Art. 39-40
<b>RR</b>	Area produttiva agricola con recupero residenziale/ .....	Art. 40.4a
	area di recupero edificabile.....	
<b>RPR</b>	Area produttiva agricola in perequazione con trasferimento residenziale	
<b>HR</b>	Area agricola di tutela per futuro ampliamento .....	Art. 41

Correzione ed integrazione di contenuto relativamente solo alle modifiche di variante.  
 Aggiornamento, di impaginazione e di riferimento con sigle aree per le parti non in variante.

## TABELLA RAFFRONTATIVA SIGLE AREE

### Sigle di area esistenti

N.d.A.

<b>CR</b>	Area residenziale di completamento edilizio / verde privato .....	Art. 34
<b>CR1</b>	Area residenziale di completamento edilizio nel Centro Storico .....	Art. 31.5
<b>R</b>	Area residenziale di nuovo impianto / verde privato .....	Art. 35
<b>TR</b>	Area commerciale di nuovo impianto turistico ricettiva .....	Art. 35bis
<b>PC</b>	Area produttiva di completamento edilizio .....	Art. 36
<b>P</b>	Area produttiva di nuovo impianto.....	Art. 37
<b>PA</b>	Area per nuovi impianti agricoli industriali.....	Art. 38
<b>RR</b>	Area produttiva agricola con recupero residenziale.....	Art. 30.4a

### Sigle di area integrate

N.d.A.

#### Aree funzionali ambientali

<b>ZB</b>	Zone boscate .....	Art. 21
<b>VPA</b>	Aree verdi private di elevato valore ambientale.....	Art. 21.5
<b>SPM</b>	Area per il sistema pubblico della mobilità .....	Art. 23
<b>SF</b>	Aree riservate alla ferrovia e agli impianti relativi.....	Art. 23.10
<b>NA</b>	Area di importanza naturalistico ambientale .....	Art. 29

#### Servizi pubblici

<b>SI</b> .....	Istruzione .....	Art. 25
<b>SC</b> .....	Interesse comune .....	Art. 25
<b>SV</b> .....	Verde gioco e sport.....	Art. 25
<b>SP</b> .....	Parcheggi .....	Art. 25
<b>SS</b> .....	Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali, turistico ricettivi e commerciali. ....	Art. 25.3

#### Aree residenziali

<b>SR</b>	Area di importanza storico-artistica e documentario-paesaggistica.....	Art. 30-31
<b>ACR</b>	Area residenziale commerciale di assestamento / verde privato.....	Art. 32
<b>AR</b>	Area residenziale di assestamento edilizio / verde privato.....	Art. 33
<b>RQR</b>	Area residenziale di qualificazione .....	Art. 35ter

#### Aree produttive

<b>PE</b>	Area produttiva di assestamento edilizio.....	Art. 36
<b>H</b>	Area produttiva agricole .....	Art. 39-40
<b>HCS</b>	Area produttiva agricola / Centro di sperimentazione.....	Art. 39-40
<b>HR</b>	Area agricola di tutela per futuro ampliamento .....	Art. 41
<b>RPR</b>	Area produttiva agricola in perequazione con trasferimento residenziale .....	Art. 40.4b

## **ART. 21. NORME PER IL SISTEMA DELLE RISORSE NATURALI.**

### **21.1. Assetto idrogeologico e ambientale.**

Su tutto il territorio interessato dal Piano Regolatore, oltre al rispetto delle leggi statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente e delle risorse naturali, è fatto divieto di eseguire i seguenti interventi:

- a) aprire cave fuori delle aree operative individuate a tale scopo;
- b) alterare o modificare le condizioni naturali di vita degli animali, salvo la lotta alle specie pericolose o gravemente nocive;
- c) danneggiare o distruggere i vegetali di ogni specie e in particolare raccogliere erbe, fiori, frutti di bosco e funghi oltre i limiti fissati nell'ambito delle normative regionale e statale;
- d) abbattere o comunque danneggiare le alberature di particolare valore ambientale, paesaggistico o scientifico;
- e) costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificamente previste dal P.R.G.C.;
- f) costruire muri di sostegno senza drenaggi efficienti del lato contro ripa (in particolare senza barbacani e dreno ghiaioso artificiale);
- g) restringere gli alvei mediante muri di sponda e opere di copertura o modificare l'assetto idraulico del letto di singoli tratti di rivi e torrenti;
- h) eseguire movimenti di terra o scavi in sottosuolo (sbancamenti, rilevati) per creazione di terrazzi, piazzali, giardini in pendio, senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzatori;
- i) impermeabilizzare cortili, viali o accessi anche privati mediante manti bituminosi o cementizi senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane;
- l) costruire fosse settiche o pozzi perdenti a distanza inferiore di 50 metri dalle condotte di acquedotti esistenti; la costruzione di tali manufatti dovrà in ogni caso essere accompagnata da una relazione geomorfologica del suolo ai fini della salvaguardia da possibili inquinamenti
- m) effettuare perforazioni per ricerche di acque a profondità superiori a m 35

## 21.2. Fasce di rispetto per le sponde dei fiumi e torrenti.

Ogni corso d'acqua ancorché non iscritto negli elenchi delle acque pubbliche è protetto da una fascia di rispetto di almeno 10 metri dall'argine ove è proibito qualunque intervento al fine di evitare ogni ostacolo alla pulizia ed alla manutenzione del letto e delle sponde.

Nell'ambito del centro urbano così come delimitato dalle aree di P.R.G.C. è ammessa l'edificazione a distanza di mt. 5 dalla sommità dell'argine ove presenti opere di protezione spondale e previa verifica che i corsi d'acqua interessati non abbiano acquisito valenza di pubblica utilità per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Si devono inoltre rispettare, negli interventi di nuova costruzione a qualunque scopo destinata, le seguenti distanze minime:

- 100 metri dalle sponde del torrente Varaita;
- 50 metri dalle sponde del Rio Torto.

In caso di nuove edificazioni su aree interessate dalla presenza di canali irrigui consortili è prescritta la copertura del canale secondo le modalità impartite dai Consorzi cui il canale stesso fa capo e per tutta la lunghezza della confrontanza con tubazioni autoportanti di diametro interno non inferiore a cm. 60.

Per l'edificazione al di là del perimetro dell'area urbana, relativamente ai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, per una fascia di mt. 150 da ogni sponda o piede degli argini, si richiamano i disposti della Legge 08.08.1985 n. 431 e della Legge Regionale 03.04.1989 n. 20 e s.m. e i. per il conseguimento dei competenti pareri.

Per quanto riguarda il Torrente Varaita si fa espresso riferimento al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali di cui alla legge 18.05.1989 n° 183e s.m. e i. In particolare sull'area agricola di pianura ricadente nella fascia B individuata sulla tav. 1 e nelle aree di pertinenza degli insediamenti esistenti a confine con la stessa, gli interventi edilizi dovranno prevedere una sopraelevazione del piano di campagna e del primo piano di calpestio fissata in cm 50. Detta sopraelevazione dovrà comunque essere verificata di volta in volta da uno studio idraulico allegato al progetto che tenga conto delle direzioni di deflusso delle acque e del prevedibile innalzamento nei settori circostanti delle acque di tracimazioni conseguente alla sopraelevazione stessa.

Si specifica che gli interventi ammessi nella porzione territoriale ricadente in fascia B consistono esclusivamente in nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione di edifici con destinazione d'uso agricola (residenze rurali e accessori aziendali) nonché ristrutturazione di tipo A di eventuali edifici esistenti che dovessero, a norma dell'art. 25 della L.R. 56.77, perdere la destinazione d'uso rurale. Ad ogni richiesta di intervento dovrà essere allegata espressa rinuncia del titolare all'avanzamento di domande di risarcimento in caso di danno relativo ad esondazione delle acque.

### E' fissata una fascia di rispetto di:

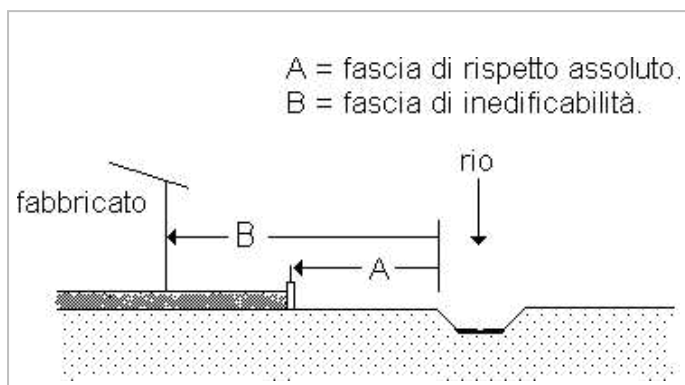
- ✓ m. 10 di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e per quelli aventi sedime demaniale ai sensi del R.D. 25.7.1904 n. 523, anche all'interno dei centri abitati.
- ✓ m. 200 da pozzi e sorgenti di captazione acqua per acquedotti pubblici e da zone umide, all'interno di cui viene istituita una zona di tutela assoluta del raggio di m. 10, salvo le riduzioni in deroga previste dal D.P.R. 236/88 e s.m.i., art. 6., anche all'interno dei centri abitati.  
Nelle zone di rispetto sono vietati gli insediamenti dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività specificati all'art. 6 del D.Lgs n. 152/99.
- ✓ m. 100 per sponde di fiumi, torrenti e canali non arginati, in pianura, ex art. 29 comma 1 lett .a L.R. 56/77, fuori dagli abitati esistenti e comunque dagli ambiti della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.
- ✓ m. 25 dal piede esterno degli argini maestri per i fiumi, torrenti e canali arginati e m. 15 per fiumi, torrenti e canali arginati in territorio montano, ex art. 29 comma 1 lett. a L.R. 56/77.

La Tav. 6 individua la rete idrografica principale e secondaria del territorio comunale e fornisce indicazioni sulla rete di scolo e drenaggio delle acque correnti superficiali. I corsi d'acqua sono stati individuati come:

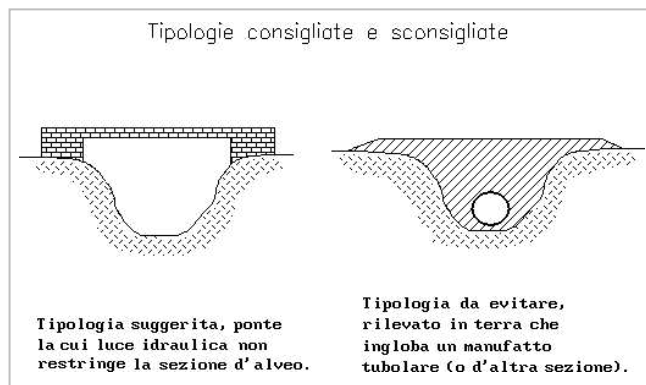
a) Corsi d'acqua principali a sedime demaniale e compresi nell'elenco delle acque pubbliche, comprendenti il T. Varaita ed il Rio Torto. Si applicano: il R.D. n.523/1904 art. 96 lett. F) e l'art. 29 della L.R. n.3/2013 (Fig. A).

*R.D. n.523/1904, art. 96, lett. F) - Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti: Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi.*

Si precisa che le fasce di rispetto assoluto e d'inedificabilità si misurano dalla sponda incisa del torrente.



**Fig. A**



**Fig. B**

b) Corsi d'acqua principali, con una loro porzione finale a sedime demaniale. Comprendono i quattro rii collinari: Combale Santo, Rio S.Leone, Rivo S.Brigida, Rivo Valcrosa. Per il tratto demaniale si applica il R.D. n.523/1904 art. 96 lett. F) e l'art. 29 della L.R. n.3/2013 (Fig. A).

c) Relativamente al Canale Marchisa, Canale del Molino, canali e bealere di pianura, rii e fossi collinari, la Tav. 6 individua le rispettive fasce d'inedificabilità; sono consentite deroghe alle rispettive fasce purché motivate da comprovate esigenze tecniche-insediative.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono considerate di classe IIIA2. Per quanto riguarda la situazione dei corsi d'acqua attualmente intubati valgono comunque, rispetto alle cartografie, le situazioni rilevabili sul territorio.

Per quanto riguarda gli interventi ricadenti lungo i corsi d'acqua, dovranno essere considerate le caratteristiche idrologiche e idrauliche dell'asta. Le strutture dovranno essere progettate tenendo conto della tendenza evolutiva del corso d'acqua. In nessun caso deve essere permessa l'occlusione, anche parziale, dei corsi d'acqua tramite scariche o riporti vari.

Le opere d'attraversamento stradale sui corsi d'acqua principali e rete idrografica secondaria dovranno preferibilmente essere realizzate mediante ponti (Fig. B), in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata di massima piena. Pertanto, ove possibile, dovranno essere evitate le tipiche tipologie costruttive costituite da un manufatto tubolare metallico o cementizio di varia sezione inglobato in un rilevato in terra con o senza parti in cemento armato.

## 21.2. bis Fasce di rispetto

### Per la viabilità urbana ed extraurbana. FR.V

1. Fuori del perimetro degli abitati e degli insediamenti previsti, come indicato in cartografia, le fasce presentano le seguenti distanze minime dai confini stradali esistenti e in progetto:

- ✓ **m. 30** per strade statali di media importanza e per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede uguale o superiore a m. 10,50 (Tipo C ex art. 2 D.L. 285/92);
- ✓ **m. 20** per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,50 (Tipo F ad eccezione delle strade vicinali ex art. 3 c. 1 n. 52 D.L.285/92);
- ✓ **m:10** per le rimanenti strade (strade tipo F ex art. 26 c. 2 lett.e D.P.R.495/92).

2. Si richiamano i disposti di cui al D.P.R. 26.04.1993 n. 147 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) nonché le Condizioni e la classificazione di cui all'art. 32 delle presenti Norme.

3. Si intendono richiamare le disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. 1.4.68 n. 1404 per le distanze in corrispondenza di incrocio.

4. Non sono ammessi accessi diretti per le nuove costruzioni sulle strade statali o provinciali all'esterno del perimetro degli abitati, se non attrezzati secondo le modalità dell'art. 28 L.R. 56/77. Per quanto riguarda gli accessi lungo le strade statali o provinciali occorre l'ottenimento di nulla-osta da parte dell'ente competente prima dell'inizio dei lavori.

### C. Per i cimiteri. FR.C

1. I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno m. 200 dal centro abitato.

La costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti può avvenire ad una distanza inferiore a m. 200 dal centro abitato, purché non oltre il limite di m. 50, quando ricorrano, anche alternativamente, le condizioni che risulti accertato, per particolari condizioni locali, che non sia possibile provvedere altrimenti o l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da infrastrutture stradali, ferroviarie o da elementi naturali quali dislivelli rilevanti, fiumi, laghi.

2. E' fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di:

- ✓ - m. 200 dai cimiteri, ai sensi dell'art. 27 commi 5, 6, 6bis, 6 ter e 6 quater.  
Una eventuale riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri può essere approvata dal Consiglio Comunale, previo parere favorevole della competente ASL, per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, non oltre il limite di m. 50, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area.
- ✓ Il P.R.G. oltre alla fascia di rispetto di m. 200, riporta in cartografia il limite del vincolo cimiteriale per i cimiteri del Capoluogo, di Villanovetta e di Falicetto, come da precedente pianificazione approvata.

**21.3. Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate**

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, dell'art. 5 del R.D. 13 febbraio 1933, n. 215, valgono le limitazioni imposte dall'art. 30 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni nonché i disposti della L.R. 45/89 e della L.490/99.

Nelle aree individuate in classe IIIa sulla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica è esclusa ogni possibilità di edificazione.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico vale quanto indicato dall'articolo 31 della L.R. 56/77.

Per le aree e singoli edifici ricadenti nella classe IIIb si richiamano le limitazioni d'uso di cui alla Circolare 7/LAP/96 e successiva N.T.E. pubblicata sul B.U.R. n. 5/2000.

Si fa specifico riferimento alla relazione geologica di P.R.G.C. ed alle indicazioni ivi contenute.

Nelle aree individuate in classe II sulla citata carta, nel rispetto delle prescrizioni relative alle aree operative in cui ricadono, ogni intervento è subordinato a preventiva indagine geologico-tecnica estesa ad un ambito sufficientemente ampio del settore collinare circostante che verifichi ed attesti l'idoneità dei siti agli usi ed alle opere previste e determini, qualora se ne riscontri l'esigenza, specifiche prescrizioni operative.

**21.4. Aree di importanza naturalistico ambientale.**

Il P.R.G.C. individua, ai fini della protezione delle bellezze panoramiche, le aree naturali collinari ubicate immediatamente a monte ed a valle del castello che devono essere mantenute all'uso agricolo e sono soggette a particolare normativa (art. 29).

*E' assimilata a tale area la fascia individuata per futura viabilità sovracomunale inserita in area agricola di pianura per la quale valgono le norme di cui all'art. 29 ad esclusione della possibilità di edificazione di piccoli accessori rurali.*

**21.5. Aree verdi private di elevato valore ambientale interne al tessuto edificato.**

Il P.R.G.C. individua, all'interno del tessuto edificato, le aree verdi che per il loro valore ambientale devono essere tutelate e conservate.

Nelle aree così individuate è fatto obbligo di provvedere al mantenimento del verde presente. Gli alberi esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per il risanamento ecologico e previo conseguimento di motivata autorizzazione a norma della L.R. 04.09.1979 n. 57.

In tali aree non è ammessa la costruzione di alcun manufatto che alteri il rapporto esistente fra superficie naturale e aree direttamente asservite o occupate e qualunque modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale. E' ammesso il reimpianto di alberi da frutto di tradizione locale.

**Nell'area VPA, all'inizio paese sulla provinciale verso sud, relativa ai Sistema Dinamiche di Azione - Itinerari e Centri Nodali, è ammessa la realizzazione di un sito smistamento e parcheggio di interscambio, secondo la normativa specifica di cui all'art. 7.9.**

## 21.6. Normativa tecnica di carattere geologico.

Le Classi di rischio idrogeologico sono individuate nella relativa tavola:

Tavola 5: CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELLA IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA.

La carta si presenta come un lavoro di sintesi e d'interpretazione di vari dati analitici (rischio idraulico, frane, morfologia, ecc...). Il risultato finale è stato la zonizzazione del territorio nelle classi di propensione al dissesto previste dalla Circolare P.G.R. n.7/LAP dell'8.05.1996 e relativa Nota Tecnica Esplicativa. Il nuovo P.R.G.C. individua, su tutto il territorio comunale, le classi d'idoneità d'uso e di rischio idrogeologico. Queste sono:

Classi IIa e IIb  Pericolosità geomorfologica bassa o moderata	<p>Aree di pianura (IIa) e di collina (IIb) idonee a nuovi insediamenti. Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono derivare dalla possibilità di modesti allagamenti, per tracimazione di fossi di scolo e canalette irrigue, per difficoltà di drenaggio verticale dei terreni corticali, presenza di terreni di fondazione geotecnicamente scadenti, coperture terrigene su versanti.</p> <p>Le condizioni descritte di moderata pericolosità possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di ispirate al D.M. 14.01.2008 e D.M. 11.03.88, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Gli accorgimenti tecnici possono comprendere: divieto di realizzazione di locali interrati, rialzi del piani terra degli edifici, limite all'altezza di sbancamento su versanti ed obbligo di strutture di contenimento terre, ecc...).</p>
Classe III indiff. Pericolosità geomorfologica incerta	<p>Porzioni di territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, ritenute potenzialmente dissestabili (aree di pianura ad incerta sicurezza idraulica, aree di collina ad incerta stabilità, aree caratterizzate da fattori geomorfologici e geotecnici penalizzanti, ecc..).</p>
Classe III-A1  Pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata	<p>Porzioni di territorio a ridosso delle fasce fluviali (B-Pr), scarsamente edificate, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Gli interventi compatibili entro questa Classe sono individuati all'art. 39 dalle N.d.A. al P.A.I. Sono esclusivamente consentite opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzati ad una quota compatibile con la piena di riferimento.</p>
Classe III-A2  Pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata	<p>Porzioni di territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti ed ampliamenti dell'esistente, aree in frana attiva (Fa), in frana quiescente (Fq), esondabili da acque ad elevata energia e/o battente (nota: cautelativamente le fasce Eb ed Em sono state fatte coincidere con la Ee), con elevata acclività, aree caratterizzate da fattori geomorfologici e geotecnici fortemente penalizzanti, aree ricadenti nelle fasce A e B-Pr non incluse nella Classe III-A1.</p>
Classe III-B2  Pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata	<p>Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale. In assenza di tali interventi di riassetto sarà consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.</p> <p>A seguito delle opere di riassetto territoriale gli interventi edilizi ammessi in questa classe sono dettati dalla Delib. G.R. 7/04/2014 n.64-7417, Allegato A, punto 7.1 della parte II "Aspetti Tecnici".</p>



Ai sensi della Circolare PGR. n.7/LAP-1996 la Classe II, suddivisa nelle classi IIA per il settore di pianura e IIB per il settore collinare, comprende porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme d'attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e D.M. 14/01/2008, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Per le aree ascritte alla Classe II si rende quindi necessario, per nuove costruzioni, ampliamenti dell'esistente e lavori inerenti strutture portanti di edifici esistenti, un approfondimento d'indagine di carattere geologico-tecnico, sviluppato secondo le direttive del *D.M. 14/01/2008* e ispirato all'individuazione, alla progettazione ed alla realizzazione degli interventi tecnici necessari ad annullare la situazione di moderata pericolosità geomorfologica. Sulla base di specifici studi si dovrà valutare, per la Classe IIA, la fattibilità di locali interrati o seminterrati con misure dirette della soggiacenza della falda idrica e relative sue massime escursioni stagionali, l'eventuale innalzamento del piano terra degli edifici in progetto, per la Classe IIB la stabilità dei fronti di scavo e sbancamento, dei materiali di riporto, gli effetti delle acque di drenaggio e ruscellamento sui versanti. Nelle Classi II ogni nuovo intervento dovrà essere preceduto da uno studio che illustri le caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche, ed individui, ove necessario, le soluzioni di mitigazione a livello di progetto esecutivo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Entro queste aree la relazione geologico-tecnica è richiesta per le nuove costruzioni e per ampliamenti di edifici esistenti.

La Relazione geologico-tecnica deve essere redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione di Geologo, a norma della Legge n.112/1963 e Legge n.616/1996 e deve analizzare ed illustrare quanto segue:

- Planimetria di dettaglio dell'area d'intervento estesa ad un intorno significativo ed in scala adeguata.
- Inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi.
- Eventuali indagini geognostiche che consentano di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni, la scelta di adeguate tipologie di fondazione. Devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche del volume di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere in progetto. Per il settore di pianura la Relazione geologico-tecnica dovrà definire, con sufficiente grado di precisione, la soggiacenza della falda, le eventuali massime escursioni, le interferenze con scavi ed opere di fondazione, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote d'imposta degli edifici e la compatibilità della realizzazione di locali interrati.
- Ai fini dell'azione sismica la relazione geologico-tecnica dovrà definire il corretto profilo stratigrafico del suolo di fondazione (Ordinanza PCM 20/03/2003 n.3274 e succ. int.).

- Per interventi che prevedono ampie superfici ad elevata impermeabilizzazione, per le quali possono risultare significative piogge brevi e intense, di durata variabile da pochi minuti a qualche ora, i progetti dovranno comprendere l'individuazione dei volumi idrici attesi, le modalità di allontanamento nelle reti idrauliche di drenaggio urbano fino al ricettore finale, verificando l'adeguatezza delle sezioni idrauliche attraversate.

- Relativamente alle aree di nuova trasformazione urbanistica previste in P.R.G. dovrà essere fatto richiamo alle prescrizioni geologico tecniche riportate nelle specifiche schede di area o comparto.

Tutti gli interventi edilizi si devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- impiego, in fase di scavo, di opere di sostegno provvisorie a salvaguardia della stabilità dei fronti e delle aree adiacenti,

- manutenzione delle linee drenanti esistenti e alla raccolta e smaltimento delle acque reflue e di scorrimento superficiale, di precipitazione meteorica (con particolare riferimento a quelle convogliate da tratti stradali) e d'infiltrazione, indicando, per queste ultime, le opere di drenaggio necessarie, escludendo in modo tassativo la dispersione non controllata.

#### INTERVENTI NELLA CLASSE III INDIFFERENZIATA

Le aree perimetrate nella **Classe III** indifferenziata comprendono porzioni di territorio prevalentemente inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, ritenute ad incerta stabilità e potenzialmente dissestabili e non adeguatamente verificate in dettaglio sotto l'aspetto geomorfologico ed idraulico. Tuttavia, l'analisi effettuata alla scala di Piano consente, in prima approssimazione, di escludere evidenti condizioni di rischio idrogeologico. Al loro interno possono, pertanto, sussistere condizioni favorevoli all'edificazione. L'analisi di dettaglio necessaria ad identificare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibile a classi meno condizionanti (classi II) è rinviata a future varianti di piano, in relazione ad effettive esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche.

Nelle aree individuate in **Classe III** indifferenziata gli interventi edilizi ammessi sono:

a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;

b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:

b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;

b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;

b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;

b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);

b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;

b<sub>6</sub>) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della SUL residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.

c) la realizzazione di opere ed impianti non altrimenti localizzabili quali "ciabot", prese, captazioni, centraline idroelettriche con relative infrastrutture e simili.

d) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b<sub>5</sub>, b<sub>6</sub>, c, d, dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 14/01/2008 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla Circolare PGR 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti. Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

Per le opere d'interesse pubblico non altrimenti localizzabili si richiama la DGR 9.12.2015 n.18-2555 ("*Chiarimenti in ordine alle disposizioni applicabili a seguito dell'abrogazione dell'art. 31 della L.R. n.56/77...*"), richiedente che siano definite dal PRGC "*le opere d'interesse pubblico non altrimenti localizzabili*". Per il territorio di Manta queste riguardano essenzialmente:

- infrastrutture lineari o a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili (acquedotti, gas, fognature, reti elettriche e telefoniche) ricadenti in ambiti distinti a pericolosità e rischio idraulico elevato o molto elevato: Ee, Eb. Per le aree a rischio di frana Fa e Fq la fattibilità delle suddette opere richiede preventivi interventi di consolidamento e stabilizzazione del dissesto.

## INTERVENTI NELLE CLASSI III-A

### SETTORI AD ELEVATA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

---

Ai sensi della Circolare PGR. n.7/LAP-1996 la Classe III-A, suddivisa nelle classi III-A1 e III-A2, comprende porzioni di territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti ed ampliamenti dell'esistente. All'interno di queste aree possono essere presenti forme di dissesto e di pericolosità geomorfologica, confluiti nel quadro d'aggiornamento al P.A.I. rappresentato nell'allegata Tavola 2 *“Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore”*.

La Classe III-A1 riguarda una fascia, compresa tra il T. Varaita e la Fascia C del P.S.F.F., ma non rientrante nelle aree allagabili dello studio idraulico bidimensionale condotto dalla Regione Piemonte, caratterizzata da un discreto numero di insediamenti rurali.

Gli interventi compatibili entro questa Classe sono normati dal Titolo II: *“Norme per le fasce fluviali”* ed individuati all'art. 39, comma 4) dalle N.d.A. al P.A.I. Sono esclusivamente consentite opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzati ad una quota compatibile con la piena di riferimento.

La Classe III-A2 riguarda aree inedificate o con rari insediamenti rurali rientranti nella Fascia A del T. Varaita, nelle adiacenti aree esondabili, confermate dallo studio idraulico della Regione Piemonte, e nella fascia allagabile esterna dello studio idraulico bidimensionale condotto dalla Regione Piemonte. Gli interventi edilizi ammessi in questa classe sono normati dal Titolo II: *“Norme per le fasce fluviali”* ed individuati all'art. 39, comma 3). Inoltre la Classe III-A2 riguarda il settore collinare interessato da aree in frana attiva (Fa), frana quiescente (Fq), esondabili da acque ad elevata energia e/o battente (Ee), ad elevata acclività, con coperture detritiche instabili, aree caratterizzate da fattori geomorfologici e geotecnici fortemente penalizzanti.

La fattibilità degli interventi dovrà essere attentamente *“verificata ed accertata”* a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e D.M. 14/01/2008, tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti. Per le opere d'interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

## INTERVENTI NELLE CLASSI III-B2

### SETTORI AD ELEVATA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

Le aree perimetrate nella Classe III-B2 comprendono alcuni settori collinari interessati da nuclei o edifici rurali. Trattasi di settori urbanizzati adiacenti ad aree individuate come frane attive o quiescenti. In queste aree le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Le aree ricadenti nella Classe III-B2 sono normate in accordo agli "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica", Allegato A, cap. 7, della D.G.R. 7.04.14 n.64-7417. Lo schema degli interventi consentiti è riepilogato nella successiva tabella.

#### Incremento del carico antropico in relazione alle possibilità di riuso ed eventuale incremento del patrimonio edilizio esistente

Classe di pericolosità:		III-B2	
TIPO D'INTERVENTO		SENZA OPERE DI RIASETTO	CON OPERE DI RIASETTO
Manutenzione ordinaria		ammesso	ammesso
Manutenzione straordinaria		ammesso	ammesso
Restauro e risanamento conservativo		ammesso, senza cambio di destinazione	ammesso
Adeguamento igienico-funzionale		ammesso, max 25 mq	ammesso
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento	no	ammesso
	Con frazionamento	no	ammesso
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento	no	ammesso
	Con frazionamento	no	ammesso
Recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98		ammesso, ma no nuove unità abitative	ammesso
Ampliamento in pianta		no	ammesso
Ampliamento in sopraelevazione		ammesso, solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	ammesso
Demolizione		ammesso	ammesso
Sostituzione edilizia		no	ammesso
Nuova costruzione		no	ammesso
Ristrutturazione urbanistica		no	ammesso
Cambio destinazione d'uso		no	ammesso
Cambi d'uso funzionali che non aumentino il carico antropico (es. box, magazzini, parcheggi, ...)		no	ammesso

**ART. 22. NORME PER IL SISTEMA DEI BENI STORICO ARTISTICI**

Sono individuati come beni storico-artistici e pertanto soggetti alla normativa di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 quelli di cui al precedente punto 9.2 lettere a) e b) dell'art. 9.

In particolare sugli immobili classificati a norma della L. 490/99 nonché su quelli di cui all'allegato elenco e sulle loro aree di pertinenza dovranno essere rispettati, conservati e recuperati elementi decorativi o costruttivi significativi con particolare attenzione alla conservazione dei fronti e dei caratteri tipologici.

Nell'elenco che segue sono citati immobili ed elementi singoli soggetti alle norme del presente articolo:

- Tutte le chiese e cappelle anche private
- CASTELLO e pertinenze ..... - Via Castello
- Casa SCARAMOZZINO (facciata est) ..... - Via Garibaldi
- Casa RICCATI ..... - Via Roma
- Casa MENEGHELLO (Arco di San Giorgio) ..... - Via Garibaldi
- Casa PASCHETTA ..... - P.zza Mazzini
- Proprietà BONO (affresco) ..... - Via Garibaldi
- Casa SISMONDI ..... - Via Maero
- Casa SELLA ..... " "
- Casa MAERO-SISMONDI ..... " "
- Casa MAERO ..... " "
- Casa BRACCO ..... - Via Castello
- Casa SEGRE ..... " "
- Casa BALLATORE ..... " "
- Casa MARETTO ..... - Via Roma
- Casa ARRO'; Casa Morello (Lazzareto) ..... - Via Saluzzo
- Casa VASSALLO ..... " "
- Proprietà BERARDO (Ghiacciaia) ..... " "
- Casa CRAVERO ..... - Via Garibaldi
- Casa LOMBARDI DI LOMBORGO ..... - Via Saluzzo
- Casa CRAVETTO ..... - Via Garibaldi
- Casa ALPI ..... " "
- Proprietà RUMAZZA (Mulino) ..... " "
- Casa ARNAUDO ..... - Via Dante
- Cascina BIGO ..... - Via Gerbola
- Cascina AIA (scala) ..... - Via Valerano
- Proprietà CIRASO - Cascina (scala) ..... - Via Galimberti
- Proprietà BELLINO (decoro parietale) ..... - Via Garibaldi
- Proprietà LANTERMINO (decoro parietale) ..... " "
- Proprietà MOREL ..... - Via Dante
- Cascina Bo ..... - Via Gerbola
- Cascina Gullino ..... - Strada Prov. Manta-Lagnasco
- Cascina Bongiovanni ..... - Strada Reg. Laghi di Avigliana
- La Fabbrica ..... - Via San Leone
- Il Galletto ..... - Via Collina

Pertanto negli interventi di restauro o risanamento individuati sull'intero edificio è fatto obbligo di:

- a) ripristinare il rivestimento esterno originale e restaurare le eventuali decorazioni con eliminazione degli elementi spuri;
- b) mantenere inalterate la forma, la posizione e le dimensioni delle aperture esterne;
- c) ripristinare o restaurare con gli stessi caratteri e materiali originali i serramenti esterni e i balconi con i relativi parapetti;
- d) mantenere inalterate la forma e la posizione del tetto e delle gronde;
- e) rimuovere gli elementi deturpanti (cavi in vista, iscrizioni, insegne, apparecchi di illuminazione o simili) e sostituirli, se necessario, con altri consoni al decoro dell'edificio in generale e del suo fronte in particolare.

Negli altri tipi di intervento possibili sugli edifici citati è comunque fatto obbligo di rispettare e ripristinare gli elementi di pregio e gli ambiti in cui sono inseriti.

Inoltre è fatto divieto di:

- applicare sulle pareti degli immobili in questione e di quelli prospicienti, oggetti luminosi pubblicitari e simili;
- apporre vetrine, insegne, cartelloni indicanti esercizio di arti, mestieri e professioni che alterino, per forma, materiale e dimensioni, gli elementi architettonici dell'edificio in questione o l'ambiente.

### **22.1. Conservazione dei caratteri tipologici degli edifici o di elementi costruttivi significativi.**

Sugli edifici con vincolo di conservazione e ripristino espressamente individuati nelle tavole di P.R.G.C., qualunque sia l'intervento ammesso tra quelli indicati all'art. 18 precedente, è fatto obbligo di non alterare la tipologia edilizia e di non impoverire l'apparato decorativo.

Particolare attenzione dovrà inoltre essere posta alla conservazione dei seguenti elementi:

- scale, loggiati e, in generale, l'insieme degli elementi verticali e orizzontali per la distribuzione all'interno degli edifici, o di parti di essi, e per l'accesso dall'esterno all'interno dell'edificio;
- strutture portanti (muri, pilastri, colonne, volte);
- elementi costruttivi o decorativi significativi, quali dipinti, affreschi, muri in pietra di pregevole fattura, edicole, cornicioni e simili.

*Gli immobili di cui al presente articolo sono esclusi dalla applicazione della normativa in materia di rendimento energetico nell'edilizia (legge regionale 28 maggio 2007).*

### **22.2. Norme particolari per le destinazioni d'uso.**

Gli immobili individuati come beni culturali e storico-documentari non possono di norma subire modifiche delle destinazioni d'uso salvo i casi in cui tale modifica sia prescritta dal P.R.G.C.

In tali immobili ogni cambiamento di destinazione d'uso, pur tra quelle compatibili e ammesse nell'area urbanistica operativa in cui sono collocati, deve formare oggetto di parere dell'Amministrazione Comunale chiamata a giudicare la compatibilità della nuova destinazione proposta, con i caratteri specifici dell'immobile e con la necessità di non pregiudicare la conservazione dell'immobile stesso o delle sue aree di pertinenza.

## ART. 23. NORME PER IL SISTEMA PUBBLICO DELLA MOBILITA'

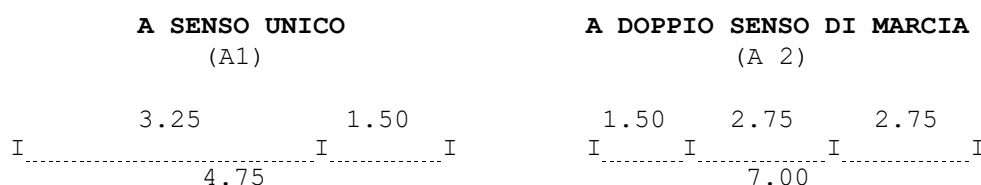
### 23.1. Aree destinate alla circolazione veicolare.

Sono aree destinate alla circolazione veicolare i sedimi delle strade, slarghi o piazze, sia pubblici che privati, aventi la funzione di consentire il trasporto e le comunicazioni e di dare conveniente accesso all'area di pertinenza dei singoli edifici o gruppi di edifici attraverso il transito di veicoli. Queste aree sono inedificabili e non potranno essere compromesse da nessun uso che ne impedisca l'utilizzazione ai fini per cui sono predisposte.

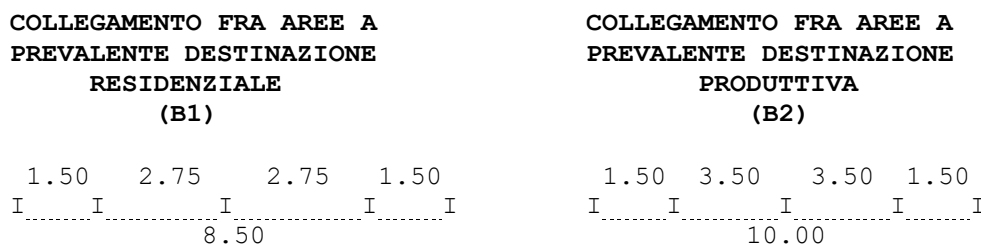
Sulle tavole del P.R.G.C. sono indicati le principali strade, piazze o slarghi esistenti e previsti.

Si adottano le seguenti tipologie di strade veicolari:

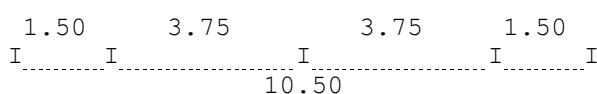
#### STRADE URBANE DI QUARTIERE (A)



#### STRADE URBANE DI SCORRIMENTO (B)



#### STRADE EXTRAURBANE (C)



Le dimensioni su indicate sono le minime ammissibili in relazione all'uso.

La progettazione esecutiva dovrà tenere conto della funzione delle strade stesse, del traffico previsto, della destinazione d'uso e della capacità insediativa degli edifici serviti.

L'apertura di nuove strade di interesse locale non indicate nelle planimetrie del P.R.G.C. o le variazioni del tracciato di quelle previste nelle stesse planimetrie potranno essere attuate solo in conseguenza di indicazioni contenute in strumenti urbanistici esecutivi debitamente autorizzati o in progetti predisposti dal Comune.

La realizzazione delle sedi stradali potrà subire lievi variazioni dettate dalla progettazione esecutiva.



Le aree edificabili con accesso mediante strade esistenti di ampiezza o tracciato non conformi a quanto indicato dalle planimetrie di P.R.G.C. o comunque di larghezza inferiore ai minimi indicati sopra non potranno essere utilizzate ai fini edificatori se non in presenza di progetti esecutivi già deliberati dal Consiglio Comunale o in presenza di strumenti urbanistici esecutivi attraverso i quali sia prevista la sistemazione delle strade di accesso secondo le prescrizioni del P.R.G.C. I tronchi di strada a fondo cieco e cioè quelle strade che consentono il collegamento veicolare con le strade da cui si dipartono senza possibilità di collegamento con altre sedi stradali veicolari, dovranno rispettare le larghezze previste precedentemente e terminare in una piazzola di dimensioni tali da consentire l'iscrizione al suo interno di un cerchio con diametro non inferiore alla larghezza minima prescritta per la strada maggiorata di mt. 4, al netto dei marciapiedi o delle banchine.

### **23.2. Individuazione del confine stradale ai fini della misurazione delle distanze.**

Si intende confine della strada il limite della proprietà stradale con riferimento alla definizione di cui al nuovo Codice della Strada.

Le distanze dal confine stradale da osservarsi nell'edificazione sono da misurare in proiezione orizzontale; ad esse va aggiunta la larghezza dovuta ad eventuali fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati o da previsioni di P.R.G.C..

Nel caso di strade per le quali il P.R.G.C. indichi la fascia inedificabile, dovranno comunque essere rispettate le distanze minime dal ciglio effettivo della sede stradale qualora detta misurazione indichi una distanza maggiore di quella risultante graficamente dalla fascia stessa.

Nel caso di strade previste dal P.R.G.C., per le opere di sistemazione od uso del suolo, da realizzarsi prima della definizione del confine effettivo della sede stradale, si farà riferimento al ciglio stradale desumibile graficamente dalla planimetria stessa.

Per le strade esistenti per cui le planimetrie di P.R.G.C. non prevedono variazioni di tracciato e di larghezza si farà riferimento al confine effettivo come definito precedentemente semprechè la sede stradale rispetti la larghezza minima prescritta; nel caso contrario potranno essere autorizzate opere di sistemazione ed uso del suolo di modesta entità misurando le distanze prescritte dal confine stradale ideale individuato parallelamente all'asse stradale con una distanza da esso pari alla metà della larghezza minima prescritta.

### **23.3. Distanze minime degli edifici dal confine della strada.**

Le distanze minime da osservare nell'edificazione lungo i confini delle strade destinate a traffico veicolare sono così fissate:

a) fuori del perimetro delle aree urbanistiche operative e nelle aree produttive agricole:

- mt. 30 per le strade statali e provinciali;
- mt. 20 per le strade comunali di tipologia uguale alla B1 - B2 e A2;
- mt. 10 per le strade comunali o vicinali di tipologia "A1";

b) all'interno del perimetro delle aree urbanistiche operative:

- mt. 5,00 per le strade di tipologia "A";
- mt. 7,50 per le strade di tipologia "B";
- mt. 10,00 per le strade di tipologia "C".

Nelle aree urbanistiche operative delimitate dal P.R.G.C. per tutte le strade che risultino esclusivamente al servizio di edifici oggetto di strumenti urbanistici esecutivi potranno essere ammesse distanze inferiori a quelle stabilite precedentemente fino ad un minimo di mt. 5 e sempre nel rispetto delle norme di confrontanza e distacco dei fabbricati previste dalle presenti Norme di Attuazione. Così pure potrà essere nelle aree urbanistiche di nuovo impianto alla condizione che dette strade restino private e che le condizioni di manutenzione siano impegnative per tutti i proprietari;

dovrà comunque essere osservata una distanza minima fra fabbricati e confine stradale pari a mt. 5.

Per le edificazioni dei lotti confinanti con la rotonda allo sbocco di Via Risorgimento, in considerazione delle condizionanti preesistenze, è ammessa, verso la rotonda stessa, la riduzione della distanza a mt. 5.00 dal confine di progetto della rotonda stessa fermo restando il rispetto della distanza dalle strade come sopra definito.

Le distanze prescritte alla lett. a) del presente paragrafo devono essere incrementate in corrispondenza di incroci e biforcazioni in conformità alle prescrizioni del nuovo codice della strada e dal connesso regolamento di attuazione ed esecuzione (DD.LL. 30.04.1992 n. 285 e 10.09.1993 n. 360,

DD.P.R. 16.12.1992 n. 495 e 26.04.1993 n. 147).

#### **23.4. Sistemazione delle aree di arretramento.**

Le aree destinate alla formazione di sedi stradali e le aree comprese tra queste e la linea di arretramento ricadenti nelle aree agricole, in quanto suscettibili di occupazione per la formazione e allargamento delle sedi stradali, potranno essere recintate dai proprietari solo a titolo provvisorio nelle debite forme e destinate ad uso agricolo.

Le aree destinate ad arretramento da sedi stradali, con esclusione di quelle poste in corrispondenza di incroci o biforcazioni come individuate dal nuovo codice della strada e dal connesso regolamento di attuazione ed esecuzione potranno essere utilizzate per i seguenti scopi:

- a) formazione di parcheggi di superficie;
- b) percorsi pedonali e ciclabili;
- c) pergolati, tettoie aperte o superfici attrezzate per lo sport ed il gioco al coperto se elementi sussidiari di attività ricreative, ricettive o simili;
- d) chioschi, distributori di carburante e piccole attrezzature prefabbricate a servizio della circolazione da assoggettare ad autorizzazione provvisoria;
- e) piantumazione e sistemazione a verde:

Le costruzioni in elevazione di cui sopra potranno essere realizzate compatibilmente con le necessità di visibilità e sicurezza connesse alla circolazione e comunque a distanza non inferiore a mt. 5 dal ciglio stradale.

#### **23.5. Interventi sovracomunali sul sistema delle comunicazioni stradali.**

Il P.R.G.C. sottolinea l'opportunità di trasferire, in tempi brevi, il traffico intercomunale fuori dall'area urbana sia a mezzo di variante alla Strada Regionale 589 dei Laghi di Avigliana sia sulla direttrice Saluzzo - Villafalletto. la Strada Statale 589 dei Laghi di Avigliana é ormai inglobata nel tessuto urbano e costituisce separazione fisica ai fenomeni di coordinamento, amalgama e crescita sociale dei gruppi di popolazione residente nell'insediamento più antico e quelli residenti nelle aree di espansione.

*Al fine di limitare tale negativo impatto, oltre che per moderare la velocità di transito, il P.R.G.C. prevede l'insediamento di n. 2 rotonde con diametro interno minimo di mt. 8 e carreggiata di mt. 12.*

*Entrambi i percorsi alternativi intercomunali citati richiedono, in corrispondenza delle intersezioni con la strada provinciale Manta-Lagnasco, la realizzazione di uno svincolo a livello al fine di garantire la sicurezza dei residenti oltre che la mobilità dei mezzi veicolari agricoli e normali.*

*Anche in corrispondenza dell'intersezione dell'asta Saluzzo-Villafalletto con le strade vicinali in uscita dalla borgata della Gerbola sia lato est che lato ovest dovrà essere realizzata una intersezione da definire in modo tale da limitare il pericolo costituito dal traffico in entrata ed in uscita sulla direttrice principale.*

### **23.6. Gestione e manutenzione delle strade veicolari pubbliche e private.**

La gestione e la manutenzione delle strade veicolari pubbliche é affidata all'Ente proprietario o gestore secondo le vigenti disposizioni in materia. La gestione e la manutenzione delle strade veicolari private é affidata ai proprietari delle strade e ai frontisti. Il Comune può sostituirsi ai proprietari, previa diffida, nell'esecuzione di opere di manutenzione indispensabili per la sicurezza dei cittadini e per il decoro di strade private ponendo le spese a carico dei predetti proprietari mediante provvedimento di riscossione forzata.

Le strade o i tratti di strada non previsti nelle tavole del P.R.G.C. ma realizzate al servizio di insediamenti previsti in strumenti urbanistici esecutivi possono essere rese pubbliche e quindi affidate in proprietà e in gestione al Comune solo su conforme parere del Consiglio Comunale e comunque nei seguenti casi:

- a) quando la strada costituisce un collegamento diretto tra due strade pubbliche, escluse quindi le strade ad anello;
- b) quando la strada serve direttamente uno spazio pubblico destinato a servizi; in tal caso può essere pubblico solo il tratto di collegamento tra la strada pubblica e l'area a servizi.

Tutte le strade comprese nelle aree urbanistiche operative, eccettuata l'area agricola, devono essere adeguatamente illuminate e dotate di aree per parcheggio di autovetture e di altri mezzi.

### **23.7. Collocamento di insegne, cartelloni e altri mezzi pubblicitari.**

L'apposizione di insegne, cartelloni ed altri mezzi pubblicitari é ammessa a condizione che non costituisca pericolo od ostacolo al traffico pedonale e veicolare, non crei fenomeni di abbagliamento, non induca a confusioni rispetto alla segnaletica stradale ed è subordinato al rilascio dell'autorizzazione da parte del Sindaco.

Nell'area di importanza storico-artistica e nell'area di importanza documentario-paesaggistico secondo i perimetri definiti in P.R.G.C. non sono ammesse insegne pubblicitarie con scritte luminose (possono essere ammesse insegne illuminate) né è ammesso l'uso di materiali non compatibili con quelli tradizionalmente usati (vetri riflettenti, materiali plastici, profilati metallici).

E' ammesso invece l'uso del legno, del ferro battuto o scritte eseguite su intonaco, su supporto metallico o di legno.

Occorrerà inoltre porre particolare attenzione affinché l'ubicazione delle insegne pubblicitarie non ostacoli la vista di zone di particolare bellezza quali scorci collinari, fabbricati di valore storico o pregio architettonico.

Le dimensioni dovranno essere tali da risultare armoniosamente equilibrate al contesto.

Sono pertanto da escludere insegne che occupino intere facciate o che ostacolino lo spaziare della vista.

Non sono ammesse in ogni caso dimensioni maggiori di:

- mq. 0.60 per insegne a bandiera, mq. 1.00 per insegne su facciata nelle aree di pregio storico, artistico e ambientale;
- mq. 1.00 per insegne a bandiera, mq. 1.50 per insegne su facciata nelle aree di recupero edilizio ed urbanistico;
- mq. 5.00 per qualunque tipo di insegna nelle aree di completamento, assestamento e nuova edificazione ad esclusione della Strada Statale Laghi di Avigliana.

L'apposizione di insegne e cartelloni è infine subordinata all'acquisizione, a cura e spese del richiedente, del parere favorevole di enti proprietari delle strade su cui affacciano ove richiesto dalla vigente normativa.

La Commissione Edilizia potrà valutare la forma e suggerire variazioni alle dimensioni proposte in base all'ubicazione richiesta.

Nell'area di importanza storico-artistica l'apposizione di insegne, cartelloni o altri mezzi pubblicitari dovrà conseguire il parere della competente Soprintendenza a norma del D.Lgs. 490/99.

### **23.8. Strade e percorsi pedonali e ciclabili.**

Devono essere realizzate, mantenute o ripristinate le strade e i percorsi pedonali e ciclabili indicati nelle tavole del P.R.G.C.. I percorsi pedonali o ciclabili realizzati nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi devono avere larghezza utile non inferiore a mt. 1,50, essere separati dalle aree destinate alla circolazione veicolare, essere convenientemente illuminati e privi di barriere architettoniche. Per la manutenzione e gestione delle strade e dei percorsi pedonali e ciclabili valgono, in quanto applicabili, le norme previste al precedente punto 23.6.

### **23.9. Ingressi carrai.**

Nelle aree residenziali di assestamento edilizio, di completamento edilizio, di nuovo impianto e nelle aree produttive, gli ingressi carrai alle aree fondiari organiche devono essere arretrati in modo da consentire la fermata di un autoveicolo senza interruzione del flusso di traffico sulla strada principale con un minimo di mt. 5.00 dal filo della recinzione o della sede stradale marciapiede compreso.

Devono inoltre essere realizzati a distanza non inferiore a mt. 15,00 dal più vicino incrocio stradale.

Il P.R.G.C. individua le aree riservate al sedime ferroviario e alla realizzazione delle attrezzature connesse all'espletamento del servizio di trasporto pubblico ferroviario.

A lato delle aree destinate alle ferrovie e ai servizi connessi è prevista una fascia di rispetto pari a 30 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

In tale fascia di rispetto non è ammessa alcuna nuova costruzione.

Eventuali interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuovo impianto sono soggetti alla procedura prevista dall'art. 10, primo comma, della Legge 11 febbraio 1981, n.17 e dalle norme di cui al D.P.R. 11.07.1980 n. 753.

Si richiamano, in quanto applicabili, le norme contenute nel D.M. 3 agosto 1981 (G.U. n. 229 del 21 agosto 1981).

**ART. 24. NORME PER IL SISTEMA TECNOLOGICO PUBBLICO**

Il Piano Regolatore definisce come aree a servizi quelle relative agli impianti tecnologici relativi a captazione e distribuzione dell'acqua potabile, raccolta, depurazione e smaltimento dei rifiuti liquidi, conferimento e stoccaggio provvisorio per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani (vetro, carta, stracci, metalli, ecc...).

**24.1. Captazione e distribuzione dell'acqua potabile.**

Il P.R.G.C. definisce, intorno a tutte le opere di presa degli acquedotti, una fascia di rispetto di 200 metri di raggio.

Per la predetta fascia di rispetto si richiamano le limitazioni d'uso previste dall'art. 6 del D.P.R. 24.05.1988 n. 236.

**24.2. Raccolta, smaltimento e depurazione dei rifiuti liquidi.**

*Il P.R.G.C. definisce, intorno all'impianto comunale di depurazione dei rifiuti liquidi, a norma delle disposizioni contenute nel Piano di Tutela delle Acque approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n° 117-10731 il 13.03.2007, una fascia di rispetto, di 100 metri di raggio su tutta l'area circostante individuata come "area agricola" ricadente sia nel territorio comunale che nel territorio extracomunale. Detta fascia si riduce su tutte le aree P3 P.I.P. e P4 P.E.C. produttive di nuovo impianto soggette a realizzazione tramite S.U.E..Il perimetro della fascia di rispetto verso l'area produttiva è evidenziato sulle tavole n°1 "territorio comunale" e n° 2 "territorio urbano" del P.R.G.C. e ricalca i confini dei lotti contenuti nell'ambito P3 P.I.P. ed il limite di massima edificazione del P4 P.E.C..*

*Nella fascia di rispetto come sopra definita sono ammessi solo interventi di sistemazione del suolo per viabilità, verde o parcheggio. Sulla porzione di territorio compresa fra il limite della nuova fascia di rispetto così come sopra definito ed il perimetro del cerchio definito dal raggio di m 100 potranno essere ammessi interventi edificatori volti alla realizzazione di attrezzature e manufatti per lo stoccaggio di prodotti ed alla loro movimentazione con presenza solo occasionale di lavoratori.*

**24.3. Rifiuti solidi.**

Il P.R.G.C. definisce aree destinate allo stoccaggio provvisorio di rifiuti solidi urbani ed assimilabili nell'ambito dell'organizzazione delle raccolte differenziate previste dal Consorzio smaltimento rifiuti dei Comuni del Saluzzese.

Dette superfici dovranno essere opportunamente recintate e controllate attraverso orari di apertura presidiati, dovranno essere eseguite e mantenute nel massimo rispetto di tutte le norme relative all'inquinamento ambientale.

**24.4. Distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica.**

Per quanto attiene le distanze di rispetto, le autorizzazioni e le servitù inerenti le linee elettriche aeree esterne, si richiamano le norme contenute nei D.P.R. 21 giugno 1968, n. 1062 e 8 febbraio 1975, n. 824 e nel R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775.

La presenza di tali linee deve essere denunciata dal richiedente; le distanze di rispetto dei fabbricati dalle stesse devono essere rispettate anche se non indicate graficamente sulle tavole del P.R.G.C.

#### **24.5. Distribuzione del gas metano.**

Ai fini della determinazione delle distanze dei fabbricati dalle condotte del gas metano, anche se non indicate graficamente nelle tavole di P.R.G.C., si richiamano integralmente le norme contenute nella Circ. Min. Int. n. 56 del 16 maggio 1964.

#### **24.6. Opere e impianti tecnologici.**

Le opere e gli impianti appartenenti al sistema tecnologico pubblico, per la loro caratteristica di opere di urbanizzazione possono essere autorizzati in tutte le aree urbanistiche operative del P.R.G.C., comprese le aree destinate al sistema pubblico dei servizi fatte salve le disposizioni in materia di sicurezza e tutela della salute.

*Per quanto riguarda in modo specifico gli impianti relativi a stazioni di radio telecomunicazioni quali impianti e tralicci per la telefonia mobile o ripetitori radio e simili, gli stessi potranno essere ubicati solo su aree di proprietà comunale e solo previo accoglimento della proposta progettuale da parte della Amministrazione che valuterà di volta in volta al fine di garantire la massima tutela dell'ambiente.*

Tali opere e attrezzature, se di altezza totale superiore a 3.00 metri, dovranno rispettare i seguenti limiti di distanza:

- a) 10,00 metri dalle pareti finestrate di edifici residenziali esistenti in progetto;
- b) 5,00 metri dal confine dell'area in proprietà dell'ente o di quella concessa in assegnazione;
- c) distanze dal ciglio di strade esistenti e in progetto come definite al punto 23.3. del precedente articolo 23.

Sono ammesse deroghe nel caso di autorizzazioni concesse a tempo determinato.

Per l'esecuzione di allacciamenti alle reti, manutenzioni ed altre opere di piccola entità indispensabili, è richiesta la sola comunicazione al Sindaco che potrà andare soggetta a prescrizioni circa le modalità tecniche esecutive e le caratteristiche dei materiali impiegati.

I vani contenenti i misuratori di gas metano, energia elettrica, acqua potabile o altri apparecchi dovranno essere inseriti in nicchie non esposte al pubblico e verniciati riprendendo i colori dei serramenti in opera.

L'eventuale impossibilità di reperire un loco rispondente ai requisiti dovrà essere dimostrata con opportuna documentazione. In tal caso, qualora l'edificio in questione risulti inserito in area di recupero edilizio ed urbanistico o in area storico-artistica, dovrà essere posizionata portina in legno ad anta o a persiana.

Le tubazioni dovranno essere incassate prima del contatore e possibilmente nascoste per il successivo percorso. Occorre comunque che sia presentata regolare comunicazione corredata da idonea documentazione fotografica e/o grafica.

**ART. 25. NORME PER IL SISTEMA PUBBLICO DEI SERVIZI.****SI- SC- SV- SP****25.1. Standard urbanistici.**

Sulla base della capacità d'utenza prevista, il P.R.G.C. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali ed attrezzature, in rapporto agli standard minimi fissati dall'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

**25.2. Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali.**

Per gli insediamenti residenziali di completamento e di nuovo impianto é assicurata la seguente dotazione di aree:

- a) 7 mq. per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
- b) 3 mq. per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e commerciali);
- c) 12,50 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) 2,50 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici.

In tali aree, nonché in quelle esistenti a detti servizi destinate, sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente art. 18 sugli edifici esistenti nonché la nuova edificazione.

Sono ammessi esclusivamente gli edifici tipologicamente ordinati al soddisfacimento degli usi e delle destinazioni ammesse e le aree tipologicamente complementari a queste.

Le consistenze di nuova edificazione consentite in queste aree sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti in materia.

Gli adempimenti e le modificazioni di edifici esistenti sono consentite in ordine ad analoghe motivazioni.

Gli interventi su queste aree sono attuati, di norma, direttamente dall'Amministrazione Comunale.

Quando le aree di cui al presente articolo siano comprese in un piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata convenzionata, é ammessa su questa la realizzazione delle attrezzature e dei servizi direttamente da parte degli operatori privati a condizione che sia stipulata una apposita convenzione in cui sia prevista:

- a) la concessione al Comune dell'area e delle attrezzature realizzate;
- b) i tempi, le modalità e i costi di esecuzione delle attrezzature e la qualità progettuale delle stesse.

In tal caso il costo di realizzazione degli impianti andrà a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti dal Concessionario e determinati a norma dell'art. 5 della Legge 29 gennaio 1977, n. 10 e successive modifiche e integrazioni.

Nell'ambito dei S.U.E. le aree a servizi possono essere in parte monetizzate secondo le quantità ed i prezzi indicati dall'Amministrazione Comunale la quale si impegna a reperire tali superfici in luoghi ritenuti più idonei ed opportuni in base alle indicazioni di P.R.G.C. nonché alla funzionalità dei servizi interessati.

Le quantità di aree per servizi individuate cartograficamente o stabilite a livello tabellare dallo Strumento Urbanistico Generale non potranno comunque essere monetizzate.



### **25.3. Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi** **SS**

Tali aree sono commisurate al 20% della superficie territoriale destinata ad insediamenti produttivi (artigianali e industriali) di nuovo impianto o al 10% della superficie fondiaria per gli insediamenti produttivi esistenti. Esse rappresentano la dotazione assicurata dal P.R.G.C. per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi esistenti e previsti e possono essere destinate a:

- a) parcheggi pubblici per autovetture e automezzi in genere;
- b) verde ed attrezzature sportive;
- c) centri e servizi sociali collegati alle attività produttive;
- d) mense, infermerie e attrezzature collettive varie collegate alla funzione propria delle relative aree operative, ivi comprese le centrali telefoniche, le cabine elettriche e le altre attrezzature appartenenti al sistema tecnologico pubblico.

Nell'ambito dei S.U.E. le aree a servizi possono essere in parte monetizzate secondo le quantità ed i prezzi indicati dall'Amministrazione Comunale la quale si impegna a reperire tali superfici in luoghi ritenuti più idonei ed opportuni in base alle indicazioni di P.R.G.C. nonché alla funzionalità dei servizi interessati. Le quantità di aree per servizi individuate cartograficamente o stabilite a livello tabellare dallo Strumento Urbanistico Generale non potranno comunque essere monetizzate.

### **25.4. Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali.** **SS**

Negli interventi edilizi di nuovo impianto e di ampliamento per edifici a carattere commerciale e di servizio deve essere assicurata una dotazione di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti pari rispettivamente al 100% e all'80% della superficie lorda di pavimento, compresa quella eventualmente preesistente.

Per le superfici a parcheggio degli esercizi commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400 dovrà inoltre essere verificata la dotazione di aree a parcheggio prevista dalla L.R. 28/99.

Nelle aree di importanza storico-artistica e documentario-paesaggistica. Ove sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato, le superfici a servizi potranno essere totalmente o parzialmente monetizzate secondo le quantità ed alle condizioni stabilite al precedente art. 12.8.

### **25.5. Norme operative particolari per le aree destinate ad attrezzature e servizi.**

Quando le aree di cui al presente articolo sono comprese in uno strumento urbanistico esecutivo concorrono, unitamente a tutte quelle comprese nello strumento urbanistico stesso, a determinare le quantità edificabili mediante l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale fissato per l'area urbanistica operativa in cui queste sono collocate. In questo caso le aree per attrezzature e servizi sono dismesse al Comune per entrare a far parte del suo patrimonio indisponibile e per essere destinate agli usi ammessi.

Là dove è ammessa la monetizzazione la capacità edificatoria resta comunque fissata dalle schede operative di ciascuna area ed è sempre pari alla minore delle quantità risultanti dall'applicazione degli indici di fabbricabilità e di controllo.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate nel P.R.G.C. in forma planimetrica definita. E' possibile in sede di strumento urbanistico esecutivo, correggerne la esatta localizzazione su richiesta dell'Amministrazione Comunale o è possibile avanzare proposte volte a conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione delle aree e degli edifici, ferme restando però le quote complessive di spazio assegnato a ciascun tipo di servizio o attrezzatura nell'ambito interessato.

## **ART. 26. NORME PER IL SISTEMA RESIDENZIALE URBANO.**

### **26.1. Dotazioni minime del sistema residenziale.**

Negli interventi di nuova costruzione, di completamento, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia parziale e totale intesi, anche solo parzialmente, alla realizzazione di alloggi, devono essere garantite le seguenti dotazioni minime di spazi di pertinenza dell'alloggio e di infrastrutture e attrezzature residenziali:

#### a) parcheggi privati.

Le aree per parcheggio privato di autovetture devono essere previste e realizzate in misura pari a 1,00 mq. ogni 3.50 mq. di Superficie Totale Lorda destinata ad alloggio. Tali aree possono essere reperite al coperto o all'aperto. L'Amministrazione Comunale può chiedere che una percentuale delle suddette superfici abbia diretto accesso dai luoghi pubblici.

#### b) aree verdi private.

Negli interventi di nuova costruzione deve altresì essere garantita, all'interno dell'area fondiaria organica, una dotazione di aree a verde in misura almeno pari alla superficie coperta. Devono inoltre essere conservate le aree a verde privato individuate nelle tavole di P.R.G. con particolare rispetto per le essenze arboree esistenti.

### **26.2. Distanza tra fabbricati.**

Negli interventi edilizi su edifici esistenti ed in quelli di ricostruzione, le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti. In ogni caso si richiamano, in quanto applicabili, le norme del Libro III del Codice Civile.

Negli interventi edilizi di completamento, di ampliamento e di nuovo impianto deve essere osservata una distanza almeno pari a mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

A tal fine si considera parete finestrata quella che contiene anche solo una veduta o prospetto come definiti all'art. 900 del Codice Civile (Libro III).

Qualora la parete presentasse riseghe dovranno essere considerati i 10 metri antistanti ogni segmento misurati perpendicolarmente allo stesso.

Non sono considerate al solo fine del rispetto della distanza le pareti di edifici antistanti o loro porzioni, privi di vedute e prospetti e di altezza inferiore a mt. 3,00.

Negli interventi di nuovo impianto deve essere osservata una distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt.10,00; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 12,00.

### **26.3 Aspetto esterno degli edifici.**

Si intendono per edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali quelli con strutture portanti in muratura piena e pilastri in mattoni, orizzontamenti a volta, voltini o travi in legno, copertura con struttura in legno e manto in coppi.

Si intendono per edifici realizzati con tecniche costruttive industrializzate quelli con struttura in c.a. in opera o prefabbricata, orizzontamenti piani in c.a. e laterizi o simili, copertura in c.a. e laterizi o simili, manto in tegole di cemento di qualsiasi tipo.

### **26.3.1 Finiture esterne.**

Le facciate degli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali debbono essere finite con intonaco a frattazzo lungo, di calce o cemento con esclusione di ogni tipo di rivestimento; le zoccolature debbono essere di pietra non levigata e gli eventuali giunti stilati a cemento.

Sono escluse rifiniture a mosaico tipo "opus incertum".

Nel caso di edifici realizzati totalmente o parzialmente con tecniche costruttive industrializzate, sono ammesse finiture esterne che per natura, aspetto e colorazione siano compatibili con l'ambiente e con la preesistenza architettonica.

I portici di uso pubblico o quelli comunque asserviti a più unità immobiliari, debbono essere a pilastri e avere profondità minima netta di mt. 1.80 e altezza minima di mt. 3.00.

Nella tinteggiatura di edifici esistenti dovranno essere rispettati gli elementi decorativi originali, con particolare riferimento agli elementi architettonici, tipologici e figurativi.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Non è ammessa la tinteggiatura parziale di singole facciate.

### **26.3.2 Finestre e balconi.**

Negli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali le finestre devono avere eventuali davanzali, spallette e cappelli in pietra, mattoni o stucco. Finestrature e accessi dovranno avere forma verticale allungata.

I serramenti esterni saranno in legno, ad ante o a scorrere, in colore naturale o scurito o verniciati prediligendo le tonalità proprie delle consuetudini locali.

E' ammessa la protezione di sicurezza alle finestre al piano terra e primo piano con inferriate fisse realizzate in ferro.

I serramenti delle vetrine e di accesso ai negozi avranno gli stessi requisiti sopra definiti.

Sono escluse tapparelle di qualsiasi tipo, tende alla veneziana, saracinesche e serrande metalliche di qualsiasi tipo.

Serramenti in ferro sono ammessi unicamente a protezione di vani tecnici di impianti tecnologici o per accessi di servizio a condizione che non siano visibili da spazi pubblici.

I balconi dovranno essere in pietra o legno, le ringhiere in ferro o legno.

### **26.3.3 Coperture.**

Negli edifici realizzati con tecniche tradizionali le coperture saranno a doppia falda o a padiglione con tegole in cotto laterizio del tipo a coppo canale. La copertura ad una falda è ammessa eccezionalmente quando la manica dell'edificio non renda opportune le soluzioni anzidette. Non è ammesso variare l'orientamento dei colmi esistenti interrompendo la continuità o comunque variando i prospetti preesistenti sulle pubbliche vie.

E' vietata la formazione di coperture piane in quanto considerate incompatibili con la tradizione edilizia e le preesistenze. Le falde di copertura degli edifici devono essere realizzate con una pendenza non maggiore del 40%.

Le sporgenze di gronda (pantalere) ed i cornicioni possono essere realizzati con struttura in legno, con cornici in mattoni o stucco, oppure in cemento armato intonacato a seconda dell'ambito in cui l'edificio è inserito e a giudizio della Commissione Edilizia; essi debbono avere la sporgenza minima di cm. 50. I canali ed i pluviali, se in vista, dovranno essere in lamiera preverniciata, in rame o, solo per i terminali, in ghisa.

#### **26.3.4 Deroghe per casi particolari.**

E' ammesso l'impiego di materiali e tecniche diversi da quelli richiamati nel presente articolo, nei seguenti casi:

- a) in interventi di recupero di edifici esistenti ove si preveda la conservazione di materiali e tecnologie appartenenti alla storia e cultura locale;
- b) in interventi per i quali, in forza dell'elevato contenuto progettuale, si riconosce espressamente un eccezionale valore architettonico e ambientale.

#### **26.4 Autorimesse esterne.**

Le autorimesse fuori terra non comprese nel perimetro dell'edificio principale dovranno essere eseguite con l'uso di tecniche e materiali tali da armonizzarsi con l'edificio principale preesistente esclusi quindi bassi fabbricati in c.a. prefabbricato, in legno o in lamiera. Dovranno avere dimensione massima di mq. 1 ogni 10 mc., rispettare la distanza di mt. 5 dai confini o aderire a bassi fabbricati preesistenti a condizione che lo scostamento fra le costruzioni non sia maggiore di un terzo della lunghezza; dovranno rispettare le distanze prescritte dalle presenti norme per le strade, la distanza di almeno 3 metri dal fabbricato principale.

Nel rispetto delle superfici finestrate potranno essere ubicate in aderenza ai fabbricati principali. Potranno essere realizzate sul confine solo quando la richiesta a costruire sia contestuale per entrambe le proprietà o sia comunque prodotto assenso del confinante registrato nei pubblici registri immobiliari e firma di accettazione sugli elaborati di progetto e a condizione che lo scostamento fra le costruzioni non sia maggiore di 1/3 della lunghezza.

L'altezza massima al filo gronda non dovrà essere maggiore di mt. 2.50 e potrà essere rialzata in prossimità degli accessi fino ad un massimo di mt. 2.70.

Nell'area di importanza documentario-paesaggistica sono fatte salve in quanto applicabili, le norme sulle distanze dettate dal libro III del Codice Civile.

Nell'area di importanza storico-artistica non è ammessa la costruzione di autorimesse esterne.

#### **26.5 Accessori.**

Gli eventuali accessori uso deposito attrezzi o legnaie non potranno avere dimensioni maggiori di 10 mq. con le seguenti caratteristiche architettoniche: pilastri in muratura e copertura con struttura in legno e manto in coppi;

l'eventuale tamponamento potrà interessare non più di due lati e dovrà essere realizzato in muratura intonacata;

l'altezza massima all'imposta della copertura dovrà essere di mt. 2.00.

Sono ammesse strutture da giardino non chiuse e non coperte stabilmente (le coperture, esclusivamente estive, potranno essere realizzate esclusivamente con canne o tende).

Non sono ammesse strutture prefabbricate in lamiera, legno o cemento né tantomeno manufatti precari.

I serbatoi per lo stoccaggio del G.P.L. dovranno essere del tipo interrato.

Nell'area di importanza storico-artistica non è ammessa la costruzione di accessori.

## **26.6 Recinzioni.**

Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate con rete e siepe, con sola siepe, con inferriate. I muri pieni sono ammessi soltanto in corrispondenza di fabbricati accessori realizzati lungo i confini interni di proprietà. Nell'esecuzione delle recinzioni è vietato l'impiego di manufatti prefabbricati.

Ove esistenti devono essere recuperati senza alterazione delle caratteristiche costruttive e delle dimensioni.

L'altezza delle recinzioni verso spazi pubblici non può essere superiore a mt. 1.80.

Le recinzioni su spazi pubblici devono di norma essere trasparenti per almeno 2/3 della loro altezza; lo zoccolo non potrà avere altezza superiore a mt. 0,60; la parte soprastante dovrà essere realizzata con disegno semplice, preferibilmente con profilati a sezione piena. La rifinitura a punte non può essere eseguita ad altezze inferiori a mt. 1.80.

Eccezioni sono ammesse:

a) per complessi edilizi inseriti in area di importanza storico-artistica o documentario-paesaggistica, per i quali si adotteranno dimensioni, tecniche costruttive e materiali conformi all'esistente;

b) per motivate ragioni di decoro e di tutela dell'ambiente urbano, ove si renda necessaria la continuità compositiva con le recinzioni contigue;

c) per il superamento di dislivelli a condizione che le altezze siano contenute nei limiti minimi necessari alla stabilità delle scarpate e comunque con zoccolo con altezza non maggiore di mt. 1.

E' in ogni caso obbligatoria la formazione di zoccolature allineate con quelle contigue.

Per le distanze delle recinzioni e muri di cinta dalle strade si richiamano i disposti del Nuovo Codice della strada.

## **ART. 27. NORME PER IL SISTEMA PRODUTTIVO, COMMERCIALE E DI SERVIZIO.**

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e in generale per quelli rivolti a realizzare edifici o porzioni di edifici destinati ad uso commerciale e di servizio e ad uso produttivo devono essere garantite, oltre agli spazi di uso pubblico di verde e parcheggio, le seguenti dotazioni minime di spazi di pertinenza:

- area di manovra, carico e scarico idoneamente dimensionate;
- parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. per gli spazi adibiti ad abitazione ed uffici.

Per autorimesse e accessori valgono le prescrizioni di cui all'articolo precedente.

Per gli interventi di ampliamento e di nuovo impianto dovranno essere rispettate le norme sulle distanze fissate nell'articolo precedente.

Per gli immobili inseriti in area di recupero edilizio ed urbanistico tali aree possono essere monetizzate e reperite su spazi pubblici esistenti.

La Commissione Edilizia dovrà valutare eventuali impatti sulla viabilità e sulla funzione di detti spazi.

### **27.1 Aspetto esterno degli edifici.**

Gli edifici a destinazione produttiva di nuova costruzione dovranno rispettare uniformità di materiali e di sagome che dovranno essere dettagliati dalle Norme Tecniche di Attuazione dei singoli S.U.E.

Sono in linea di massima esclusi rivestimenti di lastre grecate, di materiale plastico o metallico e l'uso di colori vivaci.

I tamponamenti dovranno preferibilmente essere realizzati con pannelli prefabbricati rifiniti o con murature debitamente intonacate.

### **27.2 Recinzioni.**

Le recinzioni fra le proprietà possono essere realizzate anche con l'impiego di manufatti prefabbricati purchè la loro altezza non superi mt. 2.00.

Le recinzioni su spazi pubblici dovranno essere trasparenti per almeno i 2/3 della loro altezza con zoccolo di altezza non superiore a mt. 0.70.

Nell'ambito di S.U.E. le recinzioni dovranno tutte rispettare le stesse caratteristiche e gli allineamenti.

Per le distanze delle recinzioni e muri di cinta dalle strade si richiamano i disposti del nuovo Codice della Strada.

## **ART. 28. NORME PER IL SISTEMA AGRICOLO PRODUTTIVO.**

### **28.1. Condizioni generali di intervento.**

Gli interventi edilizi destinati allo svolgimento dell'attività produttiva agricola, della zootecnia e della forestazione devono rispettare le seguenti condizioni generali di intervento e le norme specifiche dettate per le singole aree urbanistiche operative.

Il rilascio della concessione per interventi di nuova edificazione a scopo rurale è subordinato alla presentazione al Responsabile del Servizio Tecnico di un atto di impegno a norma del 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e per i mutamenti di destinazione d'uso vale quanto stabilito dallo stesso articolo.

### **28.2. Nuova edificazione di residenze rurali.**

La nuova edificazione di residenze rurali è ammessa soltanto quando l'intervento edilizio sia destinato a soddisfare le esigenze abitative dei produttori agricoli, degli addetti alla conduzione di aziende e delle loro famiglie.

Il numero degli alloggi per abitazione rurale presenti in ciascuna azienda agricola, compresi quelli eventualmente esistenti, non può superare il numero delle famiglie dei lavoratori effettivamente impiegati per lo svolgimento dell'attività aziendale.

Al fine di stabilire il numero di lavoratori necessari alla conduzione dell'azienda si fa riferimento ad un lavoratore ogni 240 giornate lavorative determinate come segue, con riferimento alle medie indicate nelle tabelle parametriche adottate dall'INPS:

	PIANURA per ha	COLLINA per ha
	giornate lavorative	
Colture protette in serre fisse	4000	4000
Colture orticole e floricole	350	400
Colture legnose	130	150
Colture seminative e prato	20	25
Colture a bosco	3	4

La verifica della consistenza degli alloggi ammessi è effettuata secondo i parametri di cui all'articolo relativo alla specifica area operativa.

Le concessioni per le residenze rurali sono onerose, a norma della legge 28 gennaio 1977, n. 10, salvo quelle rilasciate a favore di imprenditori agricoli che dimostrino il possesso dei requisiti aziendali e personali accertati a norma di Legge.

### **28.3. Agriturismo e lavoro stagionale.**

In eccedenza alla dotazione di alloggi di cui al precedente punto è ammessa, per ciascuna azienda, la realizzazione di una superficie totale lorda complessiva non superiore a 100 metri quadrati da destinare ad uso agriturismo o per la residenza temporanea di lavoratori stagionali.

Questi vani, con capacità massima di 25 posti letto (L.R. 23.03.1995 n. 38), dovrebbero essere preferibilmente ottenuti mediante recupero del patrimonio edilizio esistente e devono essere dotati almeno di un locale per servizi igienici completamente accessoriato.

Quando tali vani sono realizzati mediante interventi di nuova costruzione entrano nel computo della capacità edificatoria secondo i parametri fissati al successivo articolo 39.2.

In ogni caso dovrà essere prodotto atto di impegno al mantenimento della destinazione d'uso.

Per i locali di ristorazione la superficie massima è di mq. 120.

#### **28.4. Caratteri e requisiti delle nuove edificazioni abitative rurali.**

Le costruzioni di nuove residenze rurali, quando vanno ad integrare la dotazione di alloggi d'aziende agricole esistenti, devono essere realizzate in adiacenza alle residenze preesistenti al fine di utilizzare il medesimo accesso veicolare, le stesse infrastrutture tecniche e per limitare l'effetto di riduzione produttiva e superficiale di terreno agrario.

La progettazione e l'esecuzione di nuovi edifici abitativi rurali devono essere improntati alla massima funzionalità e sobrietà, anche al fine di armonizzarsi con l'ambiente naturale e con gli edifici rurali preesistenti.

A tal fine sono escluse coperture, particolari costruttivi e rivestimenti di materiali, forma e colore in contrasto con i valori autentici della cultura edilizia agricola della zona.

#### **28.5. Caratteri degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine rurale.**

Negli interventi sugli edifici esistenti di origine rurale (compresi quelli che risultano abbandonati o con destinazione d'uso non rurale alla data di adozione della presente revisione generale), al fine di salvaguardare un patrimonio che nel complesso presenta un elevato valore documentario, le opere da eseguire debbono, a seguito di una documentata analisi della tipologia edilizia e delle scelte costruttive adottate dalla pratica tradizionale, uniformarsi alle preesistenti riprendendole attraverso moderne reinterpretazioni che valorizzino gli elementi da conservare e vi si accostino con estrema sobrietà ed uniformità.

In particolare si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

##### **a) tetti e manti di copertura.**

I tetti dovranno mantenere l'andamento a falde.

Nei rifacimenti dei manti di copertura si dovranno riprendere i materiali originari.

Nel caso di interventi su edifici recenti o già rimaneggiati si dovranno comunque eliminare coperture in lamiera o lastre ondulate di qualsiasi genere ricorrendo, nell'ipotesi di impossibilità di uso di elementi laterizi, a tegole di cemento.

##### **b) struttura e sporgenze del tetto (pantalere).**

La struttura del tetto, particolarmente per le porzioni sporgenti all'infuori dei muri perimetrali, deve essere realizzata riprendendo i modelli originari esclusivamente in travi e listelli di legno, trattati al naturale, con squadratura "uso Trieste" o quattro fili senza particolari lavorazioni decorative. Le travi e i listelli fuoriuscenti devono essere lasciati a vista e mai involuppati o rivestiti con perlinatura. Un tavolato di legno è realizzabile al di sopra dell'orditura, per garantire un migliore appoggio al materiale di copertura ed evitare i possibili effetti dannosi del vento;



**c) muratura esterna.**

Le murature esterne in pietre a vista, disposte secondo allineamenti decorativi, devono essere conservate nel loro aspetto originario.

Le murature già originariamente intonacate devono essere riprese con stessi tipi di materiali e tecniche escludendo sovrapposizioni di rivestimenti di qualsiasi tipo.

Nei casi in cui si debba procedere alla formazione di cordoli perimetrali di rinforzo questi devono essere opportunamente arretrati dal filo di facciata in modo da risultare completamente occultati dalla stessa muratura esterna in modo che questa non presenti alcuna interruzione di continuità;

**d) volte ed orizzontamenti.**

Le volte non possono essere sostituite da diverso tipo di struttura, salvo i casi in cui risultino tecnicamente irrecuperabili.

Gli orizzontamenti esistenti possono essere variati di quota, per gli adeguamenti dell'altezza interna alle prescrizioni di legge, nei casi in cui il loro spostamento non pregiudichi la posizione originale delle aperture e solo per interventi di ristrutturazione di tipo "B"..

L'adeguamento delle altezze interne nell'ultimo piano degli edifici può avvenire mediante la rimozione del solaio di sottotetto e l'utilizzo del volume compreso tra questo e le falde di copertura opportunamente coibentate e rifinite a condizione che l'intervento non superi il peso della ristrutturazione di tipo B come definito al precedente art. 18.4.2.

**e) aperture.**

Le aperture esistenti si devono conservare, per quanto possibile, nella loro forma e disposizione originaria.

Nel caso in cui sia necessario aumentare le superfici finestrate è ammesso intervenire ampliando quelle esistenti solo quando non sia possibile provvedere con nuove aperture organicamente integrate nel complesso.

Nel caso in cui esistano invece architravi in vista, questi dovranno essere ripresi con lo stesso materiale o comunque in legno quadrato e trattato al naturale.

Non sono ammesse cornici e riquadrature, in marmo o materiali simili.

Le soglie e davanzali esterni sono eseguibili in lastre di pietra preferibilmente a spacco naturale o a mattoni;

**f) serramenti.**

I serramenti devono essere realizzati in legno, trattati al naturale o verniciati, secondo un disegno improntato alla massima semplicità.

Dovranno inoltre essere posizionati all'interno di almeno 15 cm. rispetto al filo di facciata.

**28.6. Interventi di nuova edificazione di fabbricati al servizio dell'attività agricola.**

I nuovi edifici destinati al servizio dell'attività agricola (art. 14.2) devono rispettare, oltre ai parametri urbanistici fissati, le seguenti condizioni e limiti:

a) rispetto ai fabbricati esistenti la costruzione di attrezzature e infrastrutture agricole (escluse stalle, allevamenti o concimaie), è consentita in aderenza o a non meno di mt. 10,00;

- b) gli allevamenti aziendali (art. 14.3) e le concimaie devono distare almeno mt. 20 dai locali di abitazione del proprietario e mt. 50 dalle abitazioni altrui;
- c) gli allevamenti industriali (14.4), ove ammessi, e le porcilaie, dovranno distare almeno 300 metri da qualsiasi abitazione. Tali edifici devono altresì essere collocati secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione edilizia, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione delle residenze preesistenti; possono altresì essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro o occultamento e di raccordo paesaggistico ambientale;
- d) in sede di rilascio della concessione edilizia si dovrà dare garanzia che gli impianti, anche per le parti eventualmente esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e che vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi;
- e) gli ampliamenti di allevamenti aziendali esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G.C. sono ammessi in deroga unicamente alle distanze minime fissate dai punti precedenti dall'abitazione del proprietario o da altre abitazioni, sempreché l'ampliamento sia possibile senza ridurre ulteriormente le distanze intercorrenti già esistenti ed a condizione che non venga variato il tipo di animale allevato.

#### **28.7. Recupero di edifici rurali abbandonati.**

Gli edifici rurali che risultino abbandonati alla data di adozione del presente P.R.G.C. anche se non individuati come tali nelle tavole di piano, possono essere riutilizzati per essere destinati ad usi diversi ma compatibili con le destinazioni d'uso ammesse per le aree urbanistiche operative in cui si trovano e sui medesimi sono ammessi, nel rispetto delle specifiche condizioni, i seguenti interventi:

- a) interventi edilizi di cui al precedente art. 18 , fino al peso massimo di Ristrutturazione di tipo "B", per l'adattamento dell'edificio alle destinazioni ammesse, ma nel rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con l'eliminazione di eventuali successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti.  
E' ammesso l'adeguamento delle altezze alle minime di legge quando ciò non comporti spostamenti della linea di gronda maggiori di cm. 50.  
E' ammessa inoltre la realizzazione di autorimesse interrate nel limite massimo di mq. 1 ogni 10 mc. di S.U.L., altezza all'intradosso della copertura non maggiore di mt. 2.40 e caratteristiche specificate al successivo art. 31.2, nel rispetto dei vincoli di carattere idrogeologico.
- b) recupero alle destinazioni d'uso ammesse di porzioni di edifici destinate precedentemente ad usi diversi (stalle, fienili, porticati e logge), a condizione che queste parti abbiano carattere edilizio permanente, che risultino cioè realizzate in muratura e che siano dotate di idonea copertura; tale recupero dovrà avvenire nel rispetto delle condizioni particolari dettate al precedente punto 28.5.;
- c) tutti questi edifici, a qualunque destinazione d'uso siano recuperati, devono essere dotati di allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, di idoneo impianto di approvvigionamento idrico, di allacciamento alla rete della fognatura, ovvero ad un impianto individuale o collettivo di smaltimento e depurazione delle acque di rifiuto riconosciuto idoneo a norma della Legge 319/1976 e successivi provvedimenti ed essere dotati, infine, di idoneo accesso.

## **28.8. Edifici esistenti in fasce e aree di rispetto o in aree inedificabili.**

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. e ubicati nelle fasce e aree di rispetto o inedificabili interessate ai sistemi delle risorse naturali, dei beni naturalistico-ambientali, storico-artistici e documentario-paesaggistici, della mobilità e del sistema tecnologico, possono essere interessati da tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 18 fino al peso massimo di Ristrutturazione di tipo A. Gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto stradale, possono essere autorizzati, nel rispetto dei parametri di piano ad aumenti della S.U.L. non superiori al 20% di quella preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria.

## **28.9 Opere accessorie.**

In tutte le zone collinari i muri di sostegno, di scarpa o controripa dovranno essere eseguiti in pietra a spacco naturale annegata in getto di cemento a giunto arretrato in modo da lasciare in evidenza il materiale lapideo, con effetto finale di prevalenza della pietra sul legante oppure con getto affiancato da struttura in materiale lapideo (pietra massello) realizzata con le caratteristiche suddette o a scogliera. E' possibile, in alternativa, la costruzione di muri in mattoni intonacati per altezze pari o inferiori a mt. 1.20. Per quanto riguarda le altezze esse dovranno essere limitate al minimo indispensabile e, possibilmente non dovranno raggiungere il colmo della scarpata. Si consiglia la conservazione del pendio naturale anche con pendenze maggiori riferite al coefficiente d'attrito opportunamente inerbite, piantumate o provviste di ancoraggi. Altezze superiori a mt. 3.00 potranno essere assentite solo in casi eccezionali per effettive e documentate necessità di stabilità delle scarpate e qualora non siano possibili soluzioni alternative.

Le recinzioni di aree non urbanizzate saranno eseguite in modo semipermanente con sostegni infissi al suolo uniti da fili di protezione distanziati di almeno cm. 30 o con pali di legno sovrapposti o incrociati, senza opere di fondazione.

Nelle aree boscate, qualora fra i sostegni infissi al suolo si volesse posare una rete, la stessa dovrà avere altezza non superiore a mt. 1.20 e l'intera recinzione dovrà essere arretrata rispetto al filo della proprietà di mt. 1.00 per garantire vie di fuga in caso di incendio.

Su fondi finitimi posti su quote differenti l'altezza della recinzione sul fondo più alto non dovrà essere superiore a mt. 1.80, fatte salve le norme di codice civile.

I portoni carrai e le porte pedonali d'ingresso, quando si aprono direttamente sulla strada, dovranno essere arretrati rispetto al filo di recinzione, rispettivamente di mt. 5 e di mt. 1,50 in modo tale da consentire la sosta dell'autoveicolo o del pedone senza invadere la sede stradale.

L'arretramento delle recinzioni dal confine stradale dovrà essere tale da garantire il passaggio dei mezzi agricoli eccezionali e dei mezzi di soccorso. Inoltre dovrà essere possibile il transito anche in caso di accumulo di neve sui margini della carreggiata.

Dovrà essere garantito il passaggio ai mezzi di soccorso anche sulle strade interpoderali.

Per le distanze delle recinzioni e muri di cinta dalle strade si richiamano e disposti del Nuovo Codice della Strada.

**TITOLO V**  
**Norme specifiche per le aree urbanistiche operative**

**NA**

**ART. 29. AREA DI IMPORTANZA NATURALISTICO-AMBIENTALE**

Le aree naturali collinari a monte e a valle del castello si intendono individuate come aree di integrazione paesaggistica a norma del 2° comma dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Sulle suddette aree e su quelle individuate cartograficamente di importanza naturalistico-ambientale sono ammessi gli interventi del sistema pubblico della mobilità, di quello tecnologico pubblico, nonché del sistema pubblico dei servizi. Esse devono essere mantenute all'uso in atto (produttivo agricolo o verde di pertinenza residenziale) a cura dei proprietari.

Dovranno essere mantenute le essenze vegetali tradizionali e non sono ammesse trasformazioni a colture specializzate diverse da quelle in atto. Queste aree, pur essendo direttamente inedificabili, possono concorrere alla determinazione della capacità edificatoria secondo gli indici di fabbricabilità ammessi nelle aree produttive agricole.

In tal caso il trasferimento della capacità edificatoria deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

*In tali aree è consentita, fermi restando tutti gli altri vincoli di cui all'articolo 21 (21.1 - 21.2 - 21.3 - 21.6), a norma del comma 4 art. 25 L.R. 56/77, l'edificazione di piccoli accessori rurali di dimensioni massime di mq 25 di S.U.L., solo quando sia accertata la conduzione dei fondi a coltura specializzata debitamente accatastata di mq. 2500; per fondi di superficie inferiore le dimensioni dovranno essere proporzionalmente ridotte secondo il seguente conteggio:*

*25 : 2500 = X : a superficie in proprietà.*

*In ogni caso la struttura ed i materiali dovranno essere compatibili con l'ambiente e dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:*

- a) altezza utile interna all'imposta della copertura non superiore a mt. 2.70 e altezza massima al colmo non superiore a mt. 3.50, con sbalzo massimo delle falde dal filo della struttura, non superiore a m 1,50;*
- b) struttura portante e tamponamenti in muratura di mattoni intonacati a calce;*
- c) copertura a due falde inclinate con manto in tegole di cotto del tipo a coppi canale;*
- d) serramenti in legno in essenza naturale;*
- e) distanza minima di mt. 10 dalle strade vicinali;*
- f) potranno essere dotati di servizi igienici di dimensione massima di mq 1,50;*
- g) in ogni caso dovrà essere rispettata una distanza minima di mt. 100 dall'area di pertinenza del Castello.*

*Si specifica che, qualora sul fondo insistano già altri fabbricati accessori non è consentita la nuova costruzione, ma solo la ristrutturazione dell'esistente con eventuale ampliamento fino a 25 mq massimi di S.U.L. Solo nel caso in cui il manufatto esistente non sia funzionale ai moderni sistemi di coltivazione, è ammessa la demolizione e nuova costruzione anche in luogo diverso dall'esistente.*

*La richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata da autocertificazione relativa alla esistenza o meno di altri fabbricati sui fondi interessati ed eventualmente alla loro consistenza e destinazione d'uso. L'accorpamento fra proprietà limitrofe non è consentito. In caso di accordo fra i confinanti in deroga alle distanze dal confine, accordo che dovrà essere trascritto nei registri immobiliari, è sempre e comunque da rispettare la distanza di almeno m 10 da altri piccoli accessori rurali.*

*La costruzione di tali ricoveri non è ammessa quando richieda, per la natura del terreno, uno sbancamento superiore a mt. 1.00 rispetto al piano di campagna in un punto qualsiasi dello scavo di sbancamento.*

*A tal fine la richiesta di permesso di costruire di questi ricoveri dovrà essere corredata da un rilievo quotato del terreno per un raggio di almeno 20 metri dal punto previsto per la costruzione con una quota plano-altimetrica almeno ogni 25 metri quadrati di terreno.*

*Per tali ricoveri il permesso di costruire sarà rilasciato solo a seguito presentazione di atto di impegno al mantenimento della destinazione d'uso regolarmente registrato e trascritto ai sensi dell'art. 25 comma 7 lettera a) della L.R.U. 56/77. In nessun caso è ammessa la costruzione di accessori agricoli di altro genere né di serre.*

*Nell'ambito delle nuove costruzioni di ricoveri per attrezzi agricoli come sopra definiti nonché nell'ambito dei recuperi di edifici rurali abbandonati di cui all'art. 28.7 delle presenti norme la posa di pannelli sia per la produzione di calore che per la produzione di energia elettrica nel limite massimo di 3 kW, è ammessa a condizione che l'ubicazione degli stessi sia attentamente studiata in modo da non alterare negativamente l'aspetto dei luoghi dal punto di vista paesaggistico. In considerazione della particolare valenza dell'area l'intervento dovrà essere valutato dalla Commissione del Paesaggio secondo i criteri di cui all'art. 17.*

### **Punto tappa preferenziale ambientazione "treehouses" o "case sugli alberi".**

**Nell'area di Importanza Naturalistico Ambientale NA, dove indicato in planimetria, è individuato un ambito speciale NA.AS01, ove sono ammesse consistenze fabbricative, definite "treehouses" o "case sugli alberi", in riferimento alla LR 13/2017, con struttura leggera, a carattere non permanente e non definitiva, di estensione limitata predefinita.**

**In tale ambito, assimilabile a Punto Tappa Preferenziale, la destinazione d'uso deve essere compatibile con attività, non abitative permanenti, ma funzionali agli Itinerari di Percorrenza, come: promozione di attività correlate, sia di servizio e di supporto logistico, sia ricreative o attrattivo turistico, sportive, escursionistiche. Attività tutte che si avvalgono proprio della naturalità della localizzazione e che quindi incentivano e promuovono le relazioni tra l'ospitalità dell'ambito collinare e le attrezzature di tipo ricettivo, agriturismo delle zone limitrofe nell'abitato perimetrato.**

**Le strutture sopraelevate dal suolo devono essere, a seguito di verifica geologica, agronomica e statica, integrata nel luogo e nella vegetazione, realizzate in legno e rispettare le norme generali di compatibilità ambientale, nonché le altre norme di funzionalità e di sicurezza costruttiva.**

**Nell'area specifica è ammessa la realizzazione di n° 2 "case sull'albero:", a completamento dell'uso turistico ricettivo in atto nell'adiacente Centro Storico, per una superficie utile lorda complessiva massima di mq. 50 su unico piano, in riferimento alla normativa regionale, LR 13/2017, comportando anche la necessità di reperimento delle superfici a servizi necessarie.**

**ART. 30. AREA DI IMPORTANZA STORICO-ARTISTICA**

L'area di importanza storico-artistica è individuata mediante apposita simbologia sulle tavole di P.R.G.C. e si intende individuata ai sensi del comma 1 punto 1 dell'art. 24 della L.R. 56/77.

Sono ammessi esclusivamente gli interventi di trasformazione degli edifici come regolati e limitati dalla normativa generale per il sistema dei beni storico artistici (art. 22) e della normativa degli interventi edilizi su edifici esistenti (art. 18) secondo l'apposita simbologia imposta a ciascun edificio o porzione di edificio.

Le aree libere non direttamente asservite comprese nel perimetro dell'area di importanza storico artistica si intendono soggette ai vincoli di cui al precedente art. 29 in considerazione della loro importanza naturalistico-ambientale.

E' però esclusa la possibilità di qualsiasi edificazione.

Le aree verdi di pertinenza degli edifici ricadono nella normativa di cui al punto 5 del precedente art. 21.

*Gli immobili di cui al presente articolo sono esclusi dalla applicazione della normativa in materia di rendimento energetico nell'edilizia (legge regionale 28 maggio 2007).*

**ART. 31. AREA DI IMPORTANZA DOCUMENTARIO-PAESAGGISTICA**

Tale area individuate con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G.C., sita immediatamente a valle del Castello, **comprende** l'ambito di più antico insediamento dotato di rilevante interesse documentario e paesaggistico.

**Le aree 01 DR 01/24, come evidenziate in cartografia, rientrano nell' Addensamento commerciale storico rilevante A1 di cui al precedente art. 12.**

**31.1. Destinazioni d'uso.**

In questa area sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

a) residenziale (art. 11);

b) commerciale ~~limitatamente agli esercizi di vicinato (salvo specifica indicazione)~~ **al dettaglio** e di servizio (art. 12, escluso il punto 12.5).

Eventuali altre destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione del presente P.R.G.C. possono essere confermate solo a condizione che rispettino le norme generali dei sistemi di organizzazione cui appartengono e che non pregiudichino o rechino molestia allo svolgimento delle funzioni del sistema residenziale urbano.

### 31.2. Interventi edilizi ammessi con intervento diretto.

Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione demolizione e ricostruzione, Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna tipologia di intervento si rimanda all'art.13 della L.R. 56/77 e alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.1984 "Definizioni dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art.13 L.R. 56/77 e smi.

Gli interventi previsti dal P.R.G. ed integrati con la VS 2/2015 sono: ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, riqualificazione formale ambientale, luogo.

Ricomposizione volumetrica con recupero ambientale si intendono quegli interventi rivolti a modificare un edificio esistente quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale, e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi, mediante un insieme di operazioni di ristrutturazione di tipo A di tipo B. (di cui all'art.18 punto.4.2) e trasferimento parziale di volumetrie, volto ad integrarlo nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

Riqualificazione formale ambientale: si intendono quegli interventi rivolti a migliorare un edificio esistente, di recente costruzione o ristrutturazione o in stato di degrado, estraneo all'intorno ambientale, mediante una serie di operazioni edilizie (ristrutturazione di tipo A di tipo B. (di cui all'art.18 punto.4.2), demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate), al fine di sostituire elementi costruttivi e materiali di fattura moderna con altri analoghi ma di forma tradizionale, adeguata alle caratteristiche dell'intorno storico-artistico-documentario e alle specifiche prescrizioni di assetto qualitativo.

Luogo: insieme di costruzioni e di spazi aperti, riconoscibili da particolari caratteristiche ambientali e da significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi, devono tendere alla interpretazione del rapporto tra forma fisica ed uso consolidato, al fine di valorizzare: la qualità dell'organizzazione urbana e scenografica, la sensazione dello spazio avvolgente non costruito, l'armonia tra lo spazio costruito e non costruito, la compatibilità delle funzioni. L'individuazione di tale modalità indica l'opportunità di un approfondimento progettuale: sulle tipologie architettoniche, sui sistemi costruttivi e sull'impiego dei manufatti, rivolta non solo alle singole costruzioni ma all'insieme di esse. L'attenzione estesa, per l'identificazione e la gestione dei processi di attuazione degli interventi ammessi, deve essere rivolta: all'uso delle parti esterne degli edifici, verso spazi pubblici, alla riqualificazione delle parti compromesse e alla sistemazione delle parti infrastrutturali comprese nell'ambito.

Sugli edifici esistenti possono essere eseguiti direttamente gli interventi edilizi (art. 18 e art. 19) quali risultano da apposita simbologia, imposta a ciascun edificio o porzione di edificio

Dalla individuazione puntuale del tipo di intervento sono esclusi gli immobili regolarmente realizzati dal 01.01.1950 al 31.12.1979 con licenza edilizia rilasciata per intervento nuova costruzione. Su tali immobili realizzati negli anni '50, '60, '70, sono ammessi gli interventi che vanno dalla manutenzione, ristrutturazione di tipo A e B, esclusa la ristrutturazione urbanistica, fino all'abbattimento senza e/o con rifacimento a parità di volume e di superficie.

*E' consentito, a tantum, l'ampliamento del 20% della superficie utile lorda abitativa, nel rispetto delle confrontanze e delle distanze tra i fabbricati e dai confini, salvaguardando l'integrità dei cortili interni quali parti integranti dell'unità tipologica tradizionale e del tessuto circostante. Il progetto dovrà essere pensato come una riqualificazione del tessuto urbano nell'ottica e alle condizioni di migliorare la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico.*

*Per tali fabbricati di "recente costruzione" occorrerà produrre licenza edilizia rilasciata negli anni '50, '60, '70 con eventuale relazione tecnica giustificativa, documentata con fotografie e planimetrie storiche o catastali.*

Nell'esecuzione degli interventi definiti con individuazione puntuale devono essere rispettati, ove individuati, i vincoli particolari dettati dalle norme per il sistema dei beni storico-artistici (art. 22).

Negli interventi comportanti demolizione con ricostruzione anche parziale o ampliamento si fa riferimento, per quanto riguarda le distanze, alle norme del libro III del Codice Civile.

E' ammessa la realizzazione, al di fuori delle aree libere non direttamente asservite e delle aree di cui all'art. 21.5, di autorimesse interrato nel limite massimo di mq. 1 ogni 10 mc a condizione che sia utilizzabile la naturale pendenza del terreno con scavi di non più di m. 2.00. Potrà restare in vista esclusivamente la rampa di accesso di larghezza non maggiore di m 3.50.

La Commissione Edilizia Comunale in casi particolari può consentire fuori terra l'intero fronte verso valle purché corrispondente al lato di accesso.

La copertura non potrà essere utilizzata come terrazzo, ma dovrà essere ricoperta di terra recuperando l'originale pendio.

Negli stessi ambiti è ammessa la costruzione degli accessori di cui all'art. 26.5 nel rispetto delle norme di Codice Civile.

### **31.3. Interventi ammessi con concessione edilizia convenzionata.**

Nelle aree specificamente individuate come aree di completamento, secondo i parametri indicati in ciascuna scheda, sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Le caratteristiche tipologiche ed i materiali dovranno rispettare i criteri dettati all'art. 26.3.1 - 26.3.2 e 26.3.3 per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali.

Gli interventi saranno soggetti a concessione singola convenzionata. La convenzione dovrà contenere impegno alla dismissione o alla monetizzazione delle superfici a servizi. Ogni zona è specificatamente individuata nella cartografia di P.R.G.C. ed i parametri edilizi, urbanistici e le tipologie sono indicate nelle schede normative denominate CR (completamento residenziale).

In caso di discordanza fra l'indicazione numerica della superficie territoriale e quella cartografica prevale quella cartografica.

Laddove sul fondo esistano canali irrigui essi dovranno essere intubati con l'uso di tubi autoportanti di diametro interno non inferiore a cm. 60.

### **31.4 Interventi di recupero edilizio soggetti ad attuazione tramite Piano di Recupero.**

Nelle aree assoggettate a Piano di Recupero sono ammessi interventi di peso non superiore alla ristrutturazione di tipo ``B``. Eventuali interventi di peso maggiore possono essere accolti a condizione che comportino solo parziali variazioni dell'impostazione volumetrica e che acquisiscano il parere di cui al comma 15 dell'art 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le caratteristiche tipologiche ed i materiali dovranno rispettare i criteri dettati all'art. 26.3.1 - 26.3.2 e 26.3.3 per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali.

La nuova edificazione dovrà rispettare i fili preesistenti oppure la distanza di m 10.00 dai fabbricati presenti sui fondi limitrofi come indicato nel precedente art. 26.2 e di almeno m 5.00 dal confine.



### **31.5. Vincoli particolari di intervento.**

Sulle aree libere, non direttamente asservite (che si intendono soggette ai vincoli di cui al precedente art. 29 con esclusione di qualsiasi tipo di edificazione), sono ammessi esclusivamente gli interventi inerenti al sistema pubblico della mobilità, a quello tecnologico pubblico nonché al sistema pubblico dei servizi.

Sulle aree verdi private come cartograficamente individuate valgono i disposti di cui all'art. 21.5.

In tutti gli interventi la posa di pannelli sia per la produzione di calore che per la produzione di energia elettrica nel limite massimo di 3 kW, è ammessa a condizione che l'ubicazione degli stessi sia attentamente studiata in modo da non alterare negativamente l'aspetto dei luoghi dal punto di vista paesaggistico. In considerazione della particolare valenza dell'area l'intervento dovrà essere valutato dalla Commissione del Paesaggio secondo i criteri di cui all'art. 17.

**CR1b**

~~Superficie territoriale mq 825~~  
~~Indice di fabbricabilità mq/mq 0.30~~  
~~Superficie utile lorda = SUL mq 247~~  
~~Superficie edificabile a destinazione  
residenziale mq 247~~  
~~Abitanti insediabili (247/40) n° 6~~  
~~Superficie a servizi (6x25) mq 150~~  
~~Superficie da monetizzare mq 150~~  
~~Indice di controllo copertura 30%~~

~~La superficie territoriale indicata sulla scheda è la massima ammessa.  
La superficie a servizi indicata nella scheda è la minima ammessa e dovrà essere  
monetizzata con concessione convenzionata secondo i prezzi e le modalità  
stabilite dall'Amministrazione Comunale.~~

~~Per esigenze particolari l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la cessione  
gratuita di tutta o parte della superficie a servizi.~~

~~L'edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada a norma dell'art.  
23.3 delle presenti Norme e la distanza di m 10.00 dai fabbricati esistenti sui  
fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti Norme e di almeno m  
5 dal confine (art. 15.4).~~

~~L'altezza massima ammissibile è di m 5.50 nel punto di massima altezza fuori  
terra misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non è ammesso più di un  
piano fuori terra più sottotetto (art. 15.5)~~

~~In considerazione dell'inserimento in area di importanza documentario  
paesaggistica è fatto obbligo di adottare materiali e tipologie conformi a  
quelli prescritti all'art. 26.3, 26.3.1, 26.3.2, 26.3.3 per gli edifici  
realizzati con tecniche costruttive tradizionali.~~

**CR1c**

Superficie territoriale mq 400  
Indice di fabbricabilità mq/mq 0.30  
Superficie utile lorda = SUL mq 120  
Superficie edificabile a destinazione  
residenziale mq 120  
Abitanti insediabili (120/40) n° 3  
Superficie a servizi (3x25) mq 75  
Superficie da monetizzare mq 75  
Indice di controllo copertura 30%

La superficie territoriale indicata sulla scheda è la massima ammessa.  
La superficie a servizi indicata nella scheda è la minima ammessa e dovrà essere  
monetizzata con concessione convenzionata secondo i prezzi e le modalità  
stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Per esigenze particolari l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la cessione  
gratuita di tutta o parte della superficie a servizi.

L'edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada a norma dell'art. 23.3 delle  
presenti Norme e la distanza di m 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come  
indicato dall'art. 26.2 delle presenti Norme e di almeno m 5 dal confine (art. 15.4).

L'altezza massima ammissibile è di m 5.50 nel punto di massima altezza fuori  
terra misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non è ammesso più di un  
piano fuori terra più sottotetto (art. 15.5).

Contemporaneamente all'intervento di edificazione dovranno essere rimosse tutte  
le superfettazioni esistenti sia nel lotto edificabile che nell'attigua area  
verde privata in proprietà anche se non cartograficamente individuati.

In considerazione dell'inserimento in area di importanza documentario  
paesaggistica è fatto obbligo di adottare materiali e tipologie conformi a  
quelli prescritti all'art. 26.3, 26.3.1, 26.3.2, 26.3.3 per gli edifici  
realizzati con tecniche costruttive tradizionali.

**CR1d**

Superficie territoriale mq 600  
Indice di fabbricabilità mq/mq 0.30  
Superficie utile lorda = SUL mq 180  
Superficie edificabile a destinazione  
residenziale mq 180  
Abitanti insediabili (180/40) n° 4  
Superficie a servizi (4x25) mq 100  
Superficie da monetizzare mq 100  
Indice di controllo copertura 30%

La superficie territoriale indicata sulla scheda è la massima ammessa.  
La superficie a servizi indicata nella scheda è la minima ammessa e dovrà essere monetizzata con concessione convenzionata secondo i prezzi e le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale. Per esigenze particolari l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la cessione gratuita di tutta o parte della superficie a servizi.

L'edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada a norma dell'art. 23.3 delle presenti Norme e la distanza di m 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti Norme e di almeno m 5 dal confine (art. 15.4).

L'altezza massima ammissibile è di m 5.50 nel punto di massima altezza fuori terra misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non è ammesso più di un piano fuori terra più sottotetto (art. 15.5).

Contemporaneamente all'intervento di edificazione dovranno essere rimosse tutte le superfetazioni esistenti sia nel lotto edificabile che nell'attigua area verde privata in proprietà anche se non cartograficamente individuati.

In considerazione dell'inserimento in area di importanza documentario paesaggistica è fatto obbligo di adottare materiali e tipologie conformi a quelli prescritti all'art. 26.3, 26.3.1, 26.3.2, 26.3.3 per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali.

**CR1e**

~~Superficie territoriale mq 1.300~~  
~~Indice di fabbricabilità mq/mq 0.30~~  
~~Superficie utile lorda = SUL mq 390~~  
~~Superficie edificabile a destinazione~~  
~~Residenziale mq 390~~  
~~Abitanti insediabili (390/40) n° 10~~  
~~Superficie a servizi (10x25) mq 250~~  
~~Superficie da monetizzare mq 250~~

~~La superficie territoriale indicata sulla scheda è la massima ammessa.~~  
~~La superficie a servizi indicata nella scheda è la minima ammessa e dovrà essere monetizzata con concessione convenzionata secondo i prezzi e le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale.~~

~~Per esigenze particolari l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la cessione gratuita di tutta o parte della superficie a servizi.~~

~~L'edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada a norma dell'art. 23.3 delle presenti Norme e la distanza di m 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti Norme e di almeno m 5 dal confine (art. 15.4).~~

~~L'altezza massima ammissibile è di m 5.50 nel punto di massima altezza fuori terra misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non è ammesso più di un piano fuori terra più sottotetto (art. 15.5).~~

~~In considerazione dell'inserimento in area di importanza documentario paesaggistica è fatto obbligo di adottare materiali e tipologie conformi a quelli prescritti all'art. 26.3, 26.3.1, 26.3.2, 26.3.3 per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali.~~

**CR1f**

Superficie territoriale	mq 840
Indice di fabbricabilità --	
Superficie utile lorda = SUL	mq 240
Superficie edificabile a destinazione residenziale	mq 180
Superficie a destinazione direzionale	mq 60
Abitanti insediabili (180/40)	n° 4,5
Superficie a servizi (10x25)	mq 125
Superficie da monetizzare	mq 125

La superficie a servizi indicata nella scheda é la minima ammessa e dovrà essere monetizzata con concessione convenzionata secondo i prezzi e le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Per esigenze particolari l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la cessione gratuita di tutta o parte della superficie a servizi.

L'intervento non potrà prevedere vani di abitazione al piano terreno che dovrà essere destinato ad autorimessa per almeno il 50% della SUL.

L'edificazione dovrà rispettare la cortina continua tipica della strada lasciando spazio al marciapiede di larghezza di almeno m 1.20 ed eventuale arretramento del muro per la realizzazione di posti auto esterni. La commissione edilizia valuterà tale possibilità in sede di istruttoria della progettazione. Dovrà inoltre essere rispettata la distanza dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti Norme e di almeno m 5 dal confine (art. 15.4).L'altezza massima ammissibile è di m 6.50 nel punto di massima altezza fuori terra misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non sono ammessi più di due piani fuori terra (art. 15.5).

In considerazione dell'inserimento in area di importanza documentario paesaggistica è fatto obbligo di adottare materiali e tipologie conformi a quelli prescritti all'art. 26.3, 26.3.1, 26.3.2, 26.3.3 per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali.

**~~CR1g CR11~~ 01CR1g**

Superficie fondiaria	mq 500
Indice di fabbricabilità	--
Superficie utile lorda = SUL	mq 400
Superficie edificabile a destinazione residenziale	mq 200
Superficie a destinazione commerciale direzionale	mq 200
Abitanti insediabili (200/40)	n° 5
Superficie a servizi (5x25 + 200)	mq 325

L'intervento è soggetto a realizzazione con permesso di costruire convenzionato oppure tramite realizzazione diretta da parte del Comune di Manta.

Nel primo caso l'Amministrazione potrà chiedere, che la superficie che la superficie a servizi oltre che ceduta venga urbanizzata attraverso la realizzazione di locali, anche interrati (purché con accesso agevole ed indipendente) ad uso autorimessa e deposito attrezzature di proprietà comunale da localizzare secondo le indicazioni dell'Amministrazione.

L'intervento non potrà prevedere vani di abitazione al piano terreno che dovrà essere destinato ad uso commerciale o direzionale con affaccio porticato sulla via secondo gli allineamenti esistenti dei percorsi pedonali, compreso il marciapiede.

L'altezza massima ammissibile è di m 6.50 nel punto di massima altezza fuori terra misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non sono ammessi più di due piani fuori terra (art. 15.5).

In considerazione dell'inserimento in area di importanza documentario paesaggistica è fatto obbligo di adottare materiali e tipologie conformi a quelli prescritti all'art. 26.3, 26.3.1, 26.3.2, 26.3.3 per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali.

## **CR1h**

~~Superficie fondiaria mq 350~~

~~Indice di fabbricabilità mq/mq 0,35~~

~~Superficie utile lorda = SUL mq 122~~

~~Abitanti insediabili (122/40) n° 3~~

~~Superficie a servizi (3x25) mq 75~~

~~Superficie da monetizzare mq 75~~

~~L'intervento è soggetto a realizzazione con permesso di costruire convenzionato.~~

~~La superficie a servizi a verifica degli standard dovrà essere monetizzata secondo i prezzi e le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale.~~

~~Prima del ritiro del permesso di costruire dovrà essere ceduta gratuitamente la superficie del mappale 650 destinata a viabilità. Spese di atto notarile e tasse sono a carico del richiedente.~~

~~L'altezza massima ammissibile è di m 4,50 nel punto di massima altezza fuori terra misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non sono ammessi più di due piani fuori terra (art. 15.5).~~

~~In considerazione dell'inserimento in area di importanza documentario paesaggistica è fatto obbligo di adottare materiali e tipologie conformi a quelli prescritti all'art. 26.3, 26.3.1, 26.3.2, 26.3.3 per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali.~~

~~In particolare dovrà essere studiata l'ubicazione in modo da non interferire con l'assetto planimetrico degli edifici storici, dovrà avere accesso attraverso Via Valerosa e conservare dalla stessa la minima distanza consentita dalle norme di cui all'art. 23.3~~

## ~~AREE DI COMPLETAMENTO COMMERCIALE (C.C.)~~

### ~~CC-1~~

<del>Superficie territoriale</del>	<del>mq 675</del>
<del>Indice di fabbricabilità</del>	<del>mq/mq 0.30</del>
<del>Superficie utile lorda = SUL</del>	<del>mq 202,50</del>
<del>Superficie edificabile a destinazione commerciale</del>	<del>mq 202,50</del>
<del>Superficie a servizi</del>	<del>mq 202,50</del>
<del>Superficie in cessione</del>	<del>mq 159</del>
<del>Superficie in monetizzazione</del>	<del>mq 43,50</del>
<del>Indice di controllo copertura</del>	<del>50%</del>

~~La superficie a servizi indicata sulla scheda è la minima ammessa.~~

~~E' obbligatoria la rimozione dei fabbricati esistenti.~~

~~La nuova edificazione dovrà rispettare la distanza di m 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato nell'art. 26.2 delle presenti Norme e di almeno m 5.00 dal confine (art. 15.4).~~

~~In alternativa potrà essere in aderenza in assenza di apertura e nel rispetto dell'altezza preesistente.~~

~~In caso di creazione di zone porticate potrà essere previsto l'affaccio sulla strada comunale a condizione che il percorso, escluso dal conteggio delle aree a servizi, sia di uso pubblico.~~

~~L'altezza massima ammissibile a norma dell'art. 15.3 è di m 3.50.~~

~~La convenzione dovrà prevedere norme atte a garantire al Comune la possibilità di acquisire, secondo i prezzi stabiliti per le aree da monetizzare, la superficie residua, al netto della cessione gratuita, che fosse necessaria al completamento dell'area a servizi come individuata sulla cartografia di P.R.G.C.~~

~~In considerazione dell'inserimento in area di importanza documentario paesaggistica è fatto obbligo di adottare materiali conformi a quelli prescritti all'art. 26.3, 26.3.1, 26.3.2, 26.3.3 per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali.~~

### ~~CC-2~~

<del>Superficie territoriale</del>	<del>mq 210</del>
<del>Indice di fabbricabilità</del>	<del>mq/mq 0.30</del>
<del>Superficie utile lorda = SUL</del>	<del>mq 63</del>
<del>Superficie edificabile a destinazione commerciale</del>	<del>mq 63</del>
<del>Superficie a servizi</del>	<del>mq 63</del>
<del>Superficie da monetizzare</del>	<del>mq 63</del>
<del>Indice di controllo copertura</del>	<del>50%</del>

~~La superficie territoriale indicata sulla scheda è da verificare in sede di progettazione. La superficie a servizi indicata sulla scheda è la minima ammessa. E' obbligatoria la rimozione dei fabbricati esistenti.~~

~~La nuova edificazione dovrà rispettare la distanza di m 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato nell'art. 26 delle presenti Norme e di almeno m 5.00 dal confine (art. 15.4).~~

~~In alternativa potrà essere in aderenza in assenza di apertura e nel rispetto dell'altezza preesistente.~~

~~In caso di creazione di zone porticate potrà essere previsto l'affaccio sulla strada comunale a condizione che il percorso, escluso dal conteggio delle aree a servizi, sia di uso pubblico.~~

~~L'altezza massima ammissibile a norma dell'art. 16.3 è di m 3.50.~~

~~Per esigenze particolari l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la cessione gratuita di tutta o parte della superficie a servizi.~~

~~In considerazione dell'inserimento in area di importanza documentario paesaggistica è fatto obbligo di adottare materiali conformi a quelli prescritti all'art. 26.3, 26.3.1, 26.3.2, 26.3.3 per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali.~~

CC 3

Superficie territoriale	mq	1250
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.45
Superficie utile lorda = SUL	mq	563
Superficie edificabile a destinazione commerciale	mq	563
Superficie a servizi	mq	563
Superficie da monetizzare		--
Indice di controllo copertura		50%

La superficie territoriale indicata sulla scheda è da verificare in sede di progettazione.

La superficie a servizi indicata sulla scheda è la minima ammessa e deve essere dimostrata la facilità di accesso e di manovra al parcheggio.

E' obbligatoria la rimozione dei fabbricati esistenti.

La nuova edificazione dovrà rispettare la distanza di m 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato nell'art. 26 delle presenti Norme e di almeno m 5.00 dal confine (art. 15.4).

In alternativa potrà essere in aderenza in assenza di apertura e nel rispetto dell'altezza preesistente.

L'altezza massima ammissibile a norma dell'art. 16.3 è di m 4.50.

In considerazione dell'inserimento in area di importanza documentario paesaggistica è fatto obbligo di adottare materiali conformi a quelli prescritti all'art. 26.3, 26.3.1, 26.3.2, 26.3.3 per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali.

La dotazione di aree a servizi dovrà essere verificata, ai sensi dell'art. 21 comma 3 della L.R. 56.77, nella misura del 100% della S.U.L. realizzata. La Commissione edilizia potrà stabilire, fatto salvo il minimo del 50%, la percentuale che di detta dotazione dovrà essere destinata a parcheggio.

**ART. 32. AREE RESIDENZIALI-COMMERCIALI DI ASSESTAMENTO EDILIZIO**

Tali aree, individuate con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G.C., comprendono i comparti destinati ad ospitare interventi di assestamento edilizio.

Le aree 02 ACR 04/08 e 03 ACR 02/05, come evidenziate in cartografia, rientrano nell'Addensamento commerciale urbano minore A4, di cui al precedente art. 12.

**32.1. Destinazioni d'uso.**

Sono valide le norme fissate al punto 31.1. del precedente art. 31 ~~con la limitazione per l'uso commerciale di 900 mq di superficie di vendita~~. Le destinazioni d'uso improprie in atto non possono essere mantenute a seguito di variazioni di proprietà a meno che non venga mantenuta la medesima attività. Alle attività in corso non è possibile apportare variazioni che peggiorino le condizioni di inquinamento ambientale.

**32.2. Interventi edilizi ammessi con intervento diretto.**

Su tutti gli edifici esistenti possono essere eseguiti direttamente tutti gli interventi previsti ai precedenti articoli 18 e 19.

Negli interventi di demolizione e nuova costruzione non è ammesso aumento di superficie utile lorda mentre è ammessa variazione della superficie coperta; è fatto obbligo di rimozione **di elementi aggiuntivi deturpanti** ~~superfettazioni~~ che alterano o impediscono la fruizione visiva di porzioni di fabbricati o di porzioni ambientali individuate come aventi importanza storico-artistica o documentario-paesaggistica; devono essere rispettate le confrontanze e le norme relative alle distanze. Solo verso spazi pubblici potrà essere accolta la conservazione degli allineamenti preesistenti qualora la Commissione edilizia ritenga che non ne condizionino l'utilizzo e la funzionalità. Deve essere verificato l'indice di controllo copertura non maggiore al 50%; non possono essere realizzati più di tre piani fuori terra con una altezza massima non superiore a m 9,50 misurata a norma dell'art. 15.

Ai fini della verifica dell'aumento di superficie consentito con la Ristrutturazione di tipo "B" sarà computata come S.U.L. anche la superficie dei piani interrati o seminterrati.

E' inoltre ammesso l'ampliamento all'uso commerciale nel limite massimo di mq. 200 a condizione che:

- a) la superficie totale di vendita non sia maggiore di mq. 900;
- b) l'indice di controllo copertura non superi il 50%;
- c) siano rispettate le distanze dagli edifici esistenti sui fondi limitrofi (mt. 10.00 come indicato nell'art. 26.2 delle presenti norme), mt. 5.00 dai confini (art. 15.4);
- d) che l'ampliamento sia realizzato con caratteristiche architettoniche, materiale di finitura e copertura tali da armonizzarsi con l'edificio principale.

Dovrà inoltre essere verificata una superficie a parcheggio pubblico o da assoggettare a uso pubblico tramite convenzione pari all'80% della superficie lorda di pavimento per interventi su destinazioni d'uso commerciali già in atto e pari al 100% della superficie lorda di pavimento in caso di variazione di destinazione d'uso.

E' possibile la parziale monetizzazione delle superfici a servizi per quantità non superiori al 50% di quella risultante dalle verifiche solo nei casi in cui si tratti di insediamenti con offerta merceologica extralimite e non sia possibile reperire la superficie sul mappale interessato o sui limitrofi e sempreché il P.R.G.C. contempli, nella zona, una più che sufficiente dotazione infrastrutturale complessiva. La



Commissione Edilizia, a suo insindacabile giudizio, potrà opporre diniego alla richiesta di monetizzazione qualora dovesse ravvisare potenziali situazioni di pericolo o di particolare aggravio delle condizioni di percorribilità dei tratti viari coinvolti.

Quando le superfici di vendita sono annesse ad attività produttive, a commercio di prodotti ingombranti in esposizione o a vendita all'ingrosso, dovrà essere sottoscritto dall'operatore atto di impegno, debitamente registrato nei pubblici registri immobiliari, al mantenimento delle destinazioni d'uso senza trasformazione in superfici di vendita di superfici adibite ad altro uso (accessorio, artigianale, espositivo ecc.)

E' sempre ammessa inoltre la realizzazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa di superficie totale lorda pari a 1 mq. ogni 10 mc. di volumetria ad uso residenziale o uffici a condizione che l'unità immobiliare sia priva di autorimessa alla data di adozione della presente revisione generale o dotata di autorimessa non funzionale all'uso per dimensioni o accessi.

Le autorimesse potranno essere:

- interrate con estradosso dell'orizzontamento di copertura non superiore a cm.70 dal piano campagna finito fermo restando che lo stesso non dovrà, rispetto al piano stradale di accesso ai lotti, avere pendenza maggiore del 10%.

Per i terreni in pendio dovrà essere sfruttata la pendenza naturale. Farà riferimento la quota laterale di massimo estradosso (non superiore a cm. 70).

Qualora la morfologia del terreno lo richieda, la Commissione Edilizia potrà consentire fuori terra l'intero fronte verso valle purchè corrispondente al lato di accesso.

In tutti gli altri casi la struttura dovrà essere interrata su tutti i lati ad eccezione dello spazio strettamente necessario per le rampe.

I fronti di accesso e di manovra dovranno essere coperti.

- fuori terra nel rispetto dei requisiti di cui all'art. 26.4 ed a condizione che sia rispettato un indice di controllo (I.C.C.) sulla superficie fondiaria organica non superiore al 50%;

E' ammessa infine la costruzione degli accessori di cui all'art. 26.5 nel rispetto delle norme di Codice Civile.

In tutti gli interventi la posa di pannelli sia per la produzione di calore che per la produzione di energia elettrica nel limite massimo di 3 kW, è ammessa a condizione che l'ubicazione degli stessi sia attentamente studiata in modo da non alterare negativamente l'aspetto dei luoghi dal punto di vista paesaggistico.

**ART. 33. AREE RESIDENZIALI DI ASSESTAMENTO EDILIZIO**

Tali aree, individuate con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G.C., comprendono i comparti destinati ad ospitare ~~nuovi~~ insediamenti a carattere commerciale **e turistico ricettivo**.

**L'area 02 AR 07, in parte come evidenziate in cartografia, rientra nell'Addensamento commerciale urbano minore A4, di cui al precedente art. 12.**

**Le aree 01 DR 01/24, come evidenziate in cartografia, rientrano nell' Addensamento commerciale storico rilevante A1 di cui al precedente art. 12.**

**33.1. Destinazioni d'uso.**

Sono valide le norme fissate al punto 31.1. del precedente art. 31.

**33.2. Interventi edilizi ammessi con intervento diretto.**

Sugli edifici esistenti possono essere eseguiti direttamente tutti gli interventi previsti al precedente articolo 18 fino al peso massimo di Ristrutturazione di tipo "A". L'ampliamento del 20% della S.U.L. esistente è ammesso a condizione che non venga variata la S.C. E' ammesso il recupero di porzioni di fabbricato aperte e coperte o la sopraelevazione di bassi fabbricati purché facenti parte dello stesso corpo del fabbricato principale ed a condizione che vengano rispettati gli orizzontamenti del fabbricato principale o comunque non ne sia superata l'altezza come definita all'art. 15.3 delle presenti norme.

Esclusivamente per gli edifici costruiti prima della data di approvazione del P.R.G.C. (26.05.1988), con riferimento alla data di rilascio della concessione edilizia, è consentita la ristrutturazione di tipo "B", verificato l'indice di controllo copertura pari al 30%.

Al fine di ottenere l'altezza utile è consentita la sopraelevazione fermo restando il limite del 20% di ampliamento della S.U.L..

Ai fini della verifica dell'aumento di superficie consentito con la Ristrutturazione di tipo "B" sarà computata come S.U.L. anche la superficie dei piani interrati o seminterrati.

E' ammessa inoltre la realizzazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa di superficie utile lorda non superiore a mq. 1 ogni 10 mc. a condizione che l'unità immobiliare sia priva di autorimessa alla data di adozione della presente revisione generale o dotata di autorimessa non funzionale all'uso per dimensioni o accessi.

Esse dovranno avere le caratteristiche già dettagliate al precedente art. 32.2.

E' ammessa infine la costruzione degli accessori di cui all'art. 26.5 nel rispetto delle norme di Codice Civile.

*In tutti gli interventi la posa di pannelli sia per la produzione di calore che per la produzione di energia elettrica nel limite massimo di 3 kW, è ammessa a condizione che l'ubicazione degli stessi sia attentamente studiata in modo da non alterare negativamente l'aspetto dei luoghi dal punto di vista paesaggistico.*

**33.3.1. Area di assestamento edilizio nel nucleo abitato di Gerbola.****33.3.2. Area di assestamento edilizio nei nuclei abitati di zona Vernea.**

Nell'area così individuata sulla cartografia di P.R.G.C., oltre agli interventi descritti ai punti precedenti del presente articolo, è ammessa, per coloro che ancora praticano l'attività agricola, la costruzione di accessori rurali a condizione che vengano rispettate le distanze necessarie ai fini igienici specificate per l'area urbanistica produttiva agricola.

### **33.3.3. Area di assestamento edilizio con affaccio verso area pubblica di Via Valerano**

Nell'area così individuata sulla cartografia di P.R.G.C. oltre alle indicazioni di cui al punto 3.2 valgono le seguenti prescrizioni:

- l'edificazione dovrà mantenere la distanza di m 10 dal confine verso Via Valerano
- il Comune potrà costruire edifici di interesse pubblico sul confine a condizione che la loro altezza al filo gronda non superi m 3,50
- i bassi fabbricati ad uso accessorio dovranno essere rimossi e la loro superficie potrà essere recuperata solo per la realizzazione di autorimesse interrate
- al permesso di costruire sarà allegata apposita convenzione o atto d'obbligo regolarmente registrato

### **33.4. Aree soggette a P.E.C. in fase di attuazione.**

Per gli ambiti assoggettati a P.E.C. vigenti in fase di attuazione, saranno possibili varianti contenute nell'ambito dei tipi di intervento previsti dai S.U.E. stessi nel rispetto dei dati quantitativi di edificabilità e dei dati quantitativi di aree a servizi approvati.

**ART. 34. AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO**

Tali aree, individuate con apposita simbologia sulle tavole di P.R.G.C., comprendono i lotti liberi o marginali al tessuto insediativo consolidato.

**Le aree 02 CR 18-18bis- 19 e 03 CR12/13, come evidenziate in cartografia, rientrano nell'Addensamento commerciale urbano minore A4, di cui al precedente art. 12.**

**34.1. Destinazioni d'uso.**

Sono valide le norme fissate al punto 31.1. del precedente art. 31.

**34.2. Interventi edilizi ammessi.**

Sono ammessi interventi diretti di nuova costruzione con permesso di costruire singolo convenzionato.

I parametri urbanistici, edilizi e le tipologie sono individuati per ogni intervento con singole schede normative denominate CR (completamento residenziale).

Per gli interventi localizzati in aree limitrofe all'area di importanza documentario-paesaggistica (CR7-8) valgono le prescrizioni tipologiche indicate all'art. 26.3.

Ad ogni intervento ammesso corrisponde una definizione cartografica, un numero progressivo ed una scheda.

In caso di discordanza fra l'indicazione numerica della superficie territoriale e quella cartografica prevale quella cartografica.

Laddove sul fondo esistano canali irrigui essi dovranno essere intubati con l'uso di tubi autoportanti di diametro interno non inferiore a cm. 60.

Eventuali spostamenti dovranno essere concordati con i consorzi irrigui competenti.

*In tutti gli interventi la posa di pannelli sia per la produzione di calore che per la produzione di energia elettrica nel limite massimo di 3 kW, è ammessa a condizione che l'ubicazione degli stessi sia attentamente studiata in modo da non alterare negativamente l'aspetto dei luoghi dal punto di vista paesaggistico.*

**CR-2 - 02CR02**

Superficie territoriale	mq 2600
Indice di fabbricabilità	0.25 mq/mq
Superficie utile lorda = SUL	mq 650
Superficie edificabile a destinazione residenziale	mq 650
Abitanti insediabili (650/40)	n° 16
Superficie a servizi (16x25)	mq 406
Superficie da monetizzare	mq 406
Indice di controllo copertura	30%

La superficie territoriale indicata sulla scheda é la massima ammessa.

La superficie a servizi indicata nella scheda é la minima ammessa e dovrà essere monetizzata con concessione convenzionata secondo i prezzi e le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere la cessione gratuita di tutta o parte della superficie a servizi.

L'edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada a norma dell'art. 23.3 delle presenti Norme e la distanza di m 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti Norme e di almeno m 5 dal confine (art. 15.4).

L'altezza massima ammissibile é di m 5.50 misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non é ammesso più di un piano fuori terra più sottotetto.

## ~~CR-3~~ 02CR03

Superficie territoriale	mq 4400
Indice di fabbricabilità	0.40 mq/mq
Superficie utile lorda = SUL	mq 1760
Superficie edificabile a destinazione residenziale	mq 1760
Abitanti insediabili (1760/40)	n° 44
Superficie a servizi (44x25)	mq 1100
Superficie in cessione gratuita	mq 400
Superficie da monetizzare	mq 700
Superficie fondiaria	mq 4000
Indice di controllo copertura	30%
Indice di controllo superficie	0.45 mq/mq

La superficie lorda edificabile ammissibile é pari al minore dei due risultati di applicazione dell'indice di fabbricabilità e dell'indice di controllo. La superficie territoriale indicata sulla scheda é da verificare in sede di progettazione.

La superficie a servizi indicata sulla scheda é la minima ammessa.

Si possono concordare variazioni delle quantità indicate in cessione o in monetizzazione ferme restando le quantità individuate cartograficamente.

Si può concordare altresì la cessione o la monetizzazione della superficie in eccesso, rispetto a quella indicata, che dovesse risultare dalla verifica urbanistica.

La nuova edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada a norma dell'art. 23.3 delle presenti norme e la distanza di m 10 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti norme e di almeno m 5 dal confine (art. 15.4).

L'altezza massima ammissibile é di m 9.50 misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non sono ammessi più di tre piani fuori terra.

## ~~CR-4~~ 02CR04

Superficie territoriale	mq 620
Indice di fabbricabilità	0.40 mq/mq
Superficie utile lorda = SUL	mq 248
Superficie edificabile a destinazione residenziale	mq 248
Abitanti insediabili (248/40)	n° 6
Superficie a servizi (6x25)	mq 150
Superficie da monetizzare	mq 150
Indice di controllo copertura	30%

La superficie territoriale indicata sulla scheda é la massima ammessa.

La superficie a servizi indicata nella scheda é la minima ammessa e dovrà essere monetizzata con concessione convenzionata secondo i prezzi e le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere la cessione gratuita di tutta o parte della superficie a servizi.

L'edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada a norma dell'art. 23.3 delle presenti Norme e la distanza di m 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti Norme e di almeno m 5 dal confine (art. 15.4).

L'altezza massima ammissibile é di m 6.50 misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non sono ammessi più di due piani fuori terra.

## CR-7 02CR07

Superficie territoriale	mq	4260
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.35
Superficie utile lorda = SUL	mq	1491
Superficie edificabile a destinazione residenziale (da 70% a 100%)	mq	1044
Superficie edificabile a destinazione commerciale (da 0 a 30%)	mq	447
Abitanti insediabili (1044/40)	n°	27
Superficie a servizi (27x25+447)	mq	1122
Superficie in cessione gratuita	mq	1122
Superficie fondiaria	mq	3138
Indice di controllo copertura		30%
Indice di controllo superficie	mq/mq	0.50

La superficie lorda edificabile ammissibile è pari al minore dei due risultati di applicazione dell'indice di fabbricabilità e dell'indice di controllo.

La superficie territoriale indicata sulla scheda è la massima ammessa.

La superficie a servizi indicata sulla scheda è la minima ammessa e dovrà essere prioritariamente destinata a verde pubblico; la viabilità di penetrazione (m 5 circa) sarà monetizzata.

Si possono concordare variazioni delle quantità indicate in cessione o in monetizzazione ferme restando le quantità individuate cartograficamente.

Si può concordare altresì la cessione o la monetizzazione della superficie in eccesso, rispetto a quella indicata, che dovesse risultare dalla verifica urbanistica.

La nuova edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada a norma dell'art. 23.3, la distanza di m 10 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti norme e di almeno m 5 dal confine (art.15.4).

L'altezza massima ammissibile è di m 5.50 misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non è ammesso più di un piano fuori terra più eventuale sottotetto.

E' ammessa la variazione delle destinazioni d'uso indicate nel limite massimo del 30%.

La convenzione dovrà prevedere norme atte a garantire al Comune la possibilità di acquisire la parte di superficie necessaria, al netto della cessione gratuita, al completamento dell'area a servizi individuata in P.R.G.C..

In considerazione dell'ubicazione dell'area limitrofa a quella di importanza documentario-paesaggistica è fatto obbligo di adottare materiali conformi a quelli prescritti all'art. 26.3, 26.3.1, 26.3.2, 26.3.3 per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali.

## CR-8 02CR08

Superficie territoriale	mq	900
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.30
Superficie utile lorda = SUL	mq	270
Superficie edificabile a destinazione residenziale	mq	270
Abitanti insediabili (270/40)	n°	7
Superficie a servizi (7x25)	mq	175
Superficie in cessione gratuita	mq	175
Indice di controllo superficie	mq/mq	0.40
Indice di controllo copertura		30%
Superficie fondiaria	mq	725

La Superficie Totale Lorda ammissibile é pari al minore dei due risultati di applicazione dell'indice di fabbricabilità e dell'indice di controllo superficie.

La superficie territoriale indicata sulla scheda é la massima ammessa.

La superficie a servizi indicata nella scheda é la minima ammessa.

Si possono concordare variazioni delle quantità indicate in cessione o in monetizzazione ferme restando le quantità individuate cartograficamente.

L'edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada a norma dell'art. 23.3 delle presenti Norme e la distanza di m 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti Norme e di almeno m 5 dal confine (art. 15.4).

L'altezza massima ammissibile é di m 5.50 misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non é ammesso più di un piano fuori terra più sottotetto.

La convenzione dovrà prevedere norme atte a garantire al Comune la possibilità di acquisire la superficie residua al netto della cessione gratuita, necessaria al completamento dell'area a servizi come individuato sulla cartografia di P.R.G.C. secondo i prezzi stabiliti per le aree da monetizzare.

In considerazione dell'ubicazione dell'area limitrofa a quella di importanza documentario-paesaggistica è fatto obbligo di adottare materiali conformi a quelli prescritti all'art. 26.3, 26.3.1, 26.3.2, 26.3.3 per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali.

## ~~CR-9~~ 03CR09

Superficie territoriale	mq	900
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.30
Superficie utile lorda = SUL	mq	270
Superficie edificabile a destinazione residenziale	mq	270
Abitanti insediabili (270/40)	n°	7
Superficie a servizi (7X25)	mq	175
Superficie in cessione gratuita	mq	175
Indice di controllo superficie	mq/mq	0.40
Indice di controllo copertura		30%
Superficie fondiaria	mq	725

La superficie lorda edificabile ammissibile é pari al minore dei due risultati di applicazione dell'indice di fabbricabilità e dell'indice di controllo. La superficie territoriale indicata sulla scheda é la massima ammessa. La superficie a servizi indicata nella scheda é la minima ammessa. Si può concordare la cessione o la monetizzazione della superficie in eccesso, rispetto a quella indicata che dovesse risultare dalla verifica urbanistica. L'edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada a norma dell'art. 23.3 delle presenti Norme e la distanza di mt. 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti Norme e di almeno mt. 5 dal confine (art. 15.4). L'altezza massima ammissibile é di mt. 8.50 misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non sono ammessi più di due piani fuori terra più sottotetto. La convenzione dovrà prevedere norme atte a garantire al Comune la possibilità di acquisire, secondo i prezzi stabiliti per le aree da monetizzare , la superficie residua, al netto della cessione gratuita, che fosse necessaria al completamento dell'area a servizi come individuata sulla cartografia di P.R.G.C..

## ~~CR-10~~ 04CR10

Superficie territoriale	mq	1300
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.35
Superficie utile lorda = SUL	mq	455
Superficie edificabile a destinazione residenziale	mq	455
Abitanti insediabili (455/40)	n°	11
Superficie a servizi (11X25)	mq	275
Superficie da monetizzare	mq	275
Indice di controllo copertura		30%

La superficie territoriale indicata sulla scheda é la massima ammessa. La superficie a servizi indicata nella scheda é la minima ammessa e dovrà essere monetizzata con concessione convenzionata secondo i prezzi e le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere la cessione gratuita di tutta o parte della superficie a servizi. L'edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada a norma dell'art. 23.3 delle presenti Norme e la distanza di m 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti Norme e di almeno m 5 dal confine (art. 15.4). L'altezza massima ammissibile é di m 8.50 misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non sono ammessi più di due piani fuori terra più sottotetto.



## CR-11 01CR11

Superficie territoriale	mq	1200
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.35
Superficie utile lorda = STL	mq	420
Abitanti insediabili (420/40)	n°	11
Superficie a servizi (11x25)	mq	275
Superficie in cessione gratuita	mq	275
Superficie da monetizzare		-
Superficie fondiaria	mq	925
Indice di controllo copertura		30%
Indice di controllo superficie	mq/mq	0.55

La superficie totale lorda edificabile ammissibile è pari al minore dei due risultati di applicazione dell'indice di fabbricabilità e di controllo.

La superficie territoriale indicata sulla scheda comprende la superficie individuata a est della via Valerano come area a servizi con le sigle IC -P. La superficie a servizi indicata sulla scheda è la minima ammessa e dovrà essere ceduta con concessione convenzionata; nell'ambito della convenzione dovranno inoltre essere previsti accordi per la acquisizione da parte del Comune della superficie eventualmente necessaria per il completamento dell'area a servizi come cartograficamente delimitata.

Si può concordare la cessione o la monetizzazione delle superfici in eccesso, rispetto a quella indicata, che dovesse risultare dalla verifica urbanistica.

E' obbligatoria la rimozione dei fabbricati esistenti.

Sono ammesse eventuali variazioni delle destinazioni d'uso indicate nel limite massimo del 20%.

La nuova edificazione dovrà rispettare la distanza di m 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato nell'art. 26.2 delle presenti norme e almeno m 5.00 dal confine (art. 15.4).

In caso di creazione di zone porticate potrà essere previsto l'affaccio sulla strada comunale a condizione che il percorso, escluso dal conteggio delle aree a servizi, sia di uso pubblico.

Sono ammessi due piani fuori terra con un'altezza massima di m 6.50 misurata a norma dell'art. 15.3 dal piano di campagna esistente.

Qualora si volesse portare il terreno a ovest di Via Valerano alla quota della strada, l'altezza massima ammessa è di m 5.50 con un piano fuori terra più sottotetto.

In considerazione dell'ubicazione dell'area limitrofa a quella di importanza documentario-paesaggistica è fatto obbligo di adottare materiali conformi a quelli prescritti all'art. 26.3, 26.3.1, 26.3.2, 26.3.3 per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali.

~~CR-12~~ **03CR12 A4**

Superficie territoriale	mq	3.000
Indice di fabbricabilità		--
Superficie utile lorda = SUL esistente	mq	2.525
Premialità ai sensi della L.R.20/2009	mq	385
SUL TOTALE	mq	2.910
Superficie edificabile a destinazione commerciale 40%	mq	1.164
Superficie edificabile a destinazione residenziale 60%	mq	1.746
Abitanti insediabili (1.746/40)	n.	43
Superficie a servizi interna al lotto	mq	290
Superficie a servizi esterna al lotto 55x25 =	mq.	1.375

La superficie utile lorda edificabile ammissibile é pari al completo recupero della SUL esistente a qualsiasi uso destinata oltre alla premialità del 35% sulla sola superficie residenziale esistente

La superficie territoriale indicata è pari ad 1mq/mq di SUL e comunque non inferiore a mq 3.000 e comprende la superficie da destinare a parcheggio a servizio dell'attività commerciale. Detta superficie potrà restare privata di uso pubblico.

La superficie a servizi legata all'uso residenziale sarà individuata su area esterna al lotto sul mappale 79 del foglio 2, per l'estensione di circa mq 25.000, fra la strada di Santa Brigida e la strada privata fino a raggiungere la chiesetta di Santa Brigida seguendo il confine di proprietà sui lati nord e ovest; questa superficie sarà acquisita gratuitamente dal Comune insieme con la chiesa stessa e compenserà la superficie a servizi relativa al presente intervento CR12, ed a quelli di cui alle schede di intervento CR13 e RR1 anche se molto maggiore della sommatoria delle aree a servizi risultanti dalla applicazione degli standard. Detta area dovrà essere ceduta dopo gli adeguati e verificati lavori di bonifica, e in seguito alla sistemazione e alla messa in sicurezza del terreno interessato. La convenzione dovrà contenere le specifiche dei lavori attinenti e l'impegno alla cessione dell'area che, in ogni modo, dovrà avvenire alla firma della prima delle convenzioni di cui ai citati interventi.

L'amministrazione, si riserva di valutare l'ipotesi di spostamento delle superfici a servizi in altre aree collinari facenti capo alla stessa proprietà (in accordo con la proprietà stessa) o di monetizzazione di tali superfici nel caso in cui ravvisi nuove ulteriori esigenze anche a seguito di motivate proposte progettuali. Sono ammesse eventuali piccole variazioni delle destinazioni d'uso indicate nel limite massimo del 20% della quantità di SUL indicata dalla scheda

La nuova edificazione dovrà rispettare la distanza di m 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato nell'art. 26.2 delle presenti norme e almeno m 5.00 dal confine (art. 15.4) e m 10.00 dalla strada (art. 23.2)

L'altezza massima ammissibile é di m 12,50 misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso sono ammessi quattro piani fuori terra solo a condizione che al piano terra sia individuato uso commerciale o pilotis. La soletta del tetto dovrà essere impostata direttamente sopra quella del sottotetto e la pendenza dovrà essere unica e corrispondente a quella tradizionalmente adottata.

*Può essere proposto un unico progetto e sottoscritta una unica convenzione unendo le schede CR12 e CR 13*

~~CR-13~~ **03CR13** A4

Superficie territoriale	mq	6.000
Indice di fabbricabilità		--
Superficie utile lorda = SUL trasferita	mq	2.000
Superficie edificabile a destinazione commerciale 14%	mq	280
Superficie edificabile a destinazione residenziale 86%	mq	1.720
Abitanti insediabili (1.600/40)	n.	43
Superficie a servizi interna al lotto	mq	280
Superficie a servizi esterna al lotto 43x25 =	mq	1.000

L'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato. La superficie utile lorda edificabile ammissibile è pari al recupero di circa il 26% della SUL esistente in area agricola di collina con destinazione d'uso allevamento intensivo avicolo. Il recupero è legato all'impegno al trasferimento dell'azienda entro anni 5 dalla data della stipula della convenzione. La convenzione dovrà inoltre contenere l'impegno alla cessione gratuita della superficie a servizi risultante dall'applicazione degli standard urbanistici da reperire su area esterna al lotto, priva di capacità edificatoria, secondo l'individuazione cartografica di PRGC lungo Via Santa Brigida.

Sono ammesse eventuali piccole variazioni delle destinazioni d'uso indicate nel limite massimo del 20% della SUL indicata sulla scheda.

L'amministrazione, si riserva di valutare l'ipotesi di spostamento della superficie a servizi in altre aree collinari facenti capo alla stessa proprietà (in accordo con la proprietà stessa) o di monetizzazione di tali superfici nel caso in cui ravvisino nuove ulteriori esigenze anche a seguito di motivate proposte progettuali. La convenzione dovrà prevedere l'obbligo dei proponenti ad ottemperare all'ipotesi di cessione o a quella di monetizzazione. La superficie potrà essere monetizzata solo nel caso in cui l'Amministrazione operi nuova individuazione di area a servizi entro la data di fine lavori.

La nuova edificazione dovrà rispettare la distanza di m 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato nell'art. 26.2 delle presenti norme e almeno m 5.00 dal confine (art. 15.4).

L'altezza massima ammissibile è di m 12,50 misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non sono ammessi quattro piani fuori terra solo a condizione che al piano terra sia individuato uso commerciale o pilotis.

La soletta del tetto dovrà essere impostata direttamente sopra quella del sottotetto e la pendenza dovrà essere unica e corrispondente a quella tradizionalmente adottata.

Può essere proposto un unico progetto e sottoscritta una unica convenzione unendo le schede CR 12 e CR 13

~~CR 14~~ **02CR14**

Superficie territoriale	mq	1.630
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0,35
Superficie utile lorda = SUL	mq	570
Abitanti insediabili (570/40)	n.	14
Superficie a servizi (14x25)	mq	350
Superficie da monetizzare	mq	350
Indice di controllo copertura		30%

La superficie territoriale indicata sulla scheda é la massima ammessa.

La superficie a servizi indicata nella scheda é la minima ammessa .

L'edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada a norma dell'art. 23.3 delle presenti Norme, la distanza di m 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti Norme e di almeno m 5 dal confine (art. 15.4).

L'altezza massima ammissibile é di m 8.50 misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non sono ammessi più di due piani fuori terra più sottotetto.

Il permesso di costruire potrà essere rilasciato in modo diretto, senza convenzione, qualora i proponenti versino le somme dovute per la monetizzazione delle aree a servizi prima del ritiro del permesso stesso dal momento che non sono necessarie opere di urbanizzazione di interesse pubblico.

# 01CR01

Sul	superficie utile lorda: predefinita	mq.	--
Ut	indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	0,15
Uf	indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	
Re	rapporto di copertura:	%	30
Hm	altezza massima di edificazione:	m.	4,50
Np	numero piani:	n.	1
Df	distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:	m.	10,00
Dc	distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
Ds	distanze da strade: non inferiore a:	m.	5,00

~~Intervento subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato e a valutazione della Commissione del Paesaggio per l'inserimento nel contesto.~~

~~L'intervento a margine del Centro Storico e prima dell'ambito collinare, necessita di misure di compensazione ambientale, quali: mitigazioni per non compromettere le relazioni scenico-percettive su un'area libera classificata dal PRG vigente come area di importanza naturalistico-ambientale e preservare le caratteristiche paesaggistiche attuali senza determinare fenomeni di sfrangiamelo dell'edificato. Al fine di garantire l'effettiva attuazione di tali compensazioni, l'intervento è soggetto a contributo straordinario per opere da eseguirsi nel contesto di cui alla DGR n. 22-2974/2016.~~

~~La convenzione dovrà prevedere norme atte a garantire al Comune la possibilità di acquisire la parte di superficie necessaria, al netto della cessione gratuita, al completamento dell'area a servizi individuata in P.R.G.C. e alla definizione del contributo straordinario.~~

~~L'ubicazione dell'area deriva dallo studio idrogeologico e dalle conseguente individuazione delle classi di idoneità in aggiornamento, tanto che l'intervento è limitato alla porzione posta in classe geologica più favorevole. La posizione dell'area quale ansa interna periurbana, deve consentire una ricompattazione del margine dell'abitato, con fasce di rispetto verdi sia verso il Centro Storico attorno al rio, sia sotto le prime propaggini collinari.~~

~~Trattandosi di una zona a ridosso di aree di importanza storico-documentaria paesaggistica, è indispensabile perseguire un eccellente risultato architettonico, che ben si inserisca nella realtà esistente senza forzature anche come articolazione dei volumi e non solo delle tipologie e dei materiali. L'assetto qualitativo dell'intervento deve essere rispettoso anche alla stessa tipologia di costruzione, ad interpretazione rispettosa dei fabbricati antichi esistenti in prossimità, tanto da formare continuazione percettiva del centro storico stesso.~~

~~In considerazione dell'ubicazione dell'area limitrofa a quella di importanza documentario-paesaggistica è fatto obbligo di adottare materiali conformi a quelli prescritti all'art. 26.3, 26.3.1., 26.3.2, 26.3.3 per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali.~~

~~La superficie territoriale indicata sulla scheda è la massima ammessa. La superficie a servizi indicata sulla scheda è la minima ammessa e dovrà essere prioritariamente destinata a verde pubblico. Si possono concordare variazioni delle quantità indicate in cessione o in monetizzazione ferme restando le quantità individuate cartograficamente.~~

~~La nuova edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada a norma dell'art. 23.3, la distanza di m. 10 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti norme e di almeno m. 5 dal confine (art.15.4).~~

~~L'altezza massima ammissibile è di m. 4.50 misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non è ammesso più di un piano fuori terra più eventuale sottotetto.~~

## 02CR18 A4

Sul	-	superficie utile lorda: predefinita	.....mq.	--
Ut	-	indice di utilizzazione territoriale	.....mq./mq.	--
Uf	-	indice di utilizzazione fondiaria	.....mq./mq.	0,40
Rc	-	rapporto di copertura	.....%	30
Hm	-	altezza massima di edificazione	.....m.	9,50
Np	-	numero piani	.....n.	3
Df	-	distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a	.....m.	10,00
Dc	-	distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a	.....m.	5,00
Ds	-	distanze da strade: non inferiore a	.....m.	--

## 02CR18bis A4

Sul	-	superficie utile lorda: predefinita residenziale	.....mq.	500
Sul	-	superficie utile lorda: predefinita terziaria	.....mq.	450
Ut	-	indice di utilizzazione territoriale:	.....mq./mq.	--
Uf	-	indice di utilizzazione fondiaria:	.....mq./mq.	==
Rc	-	rapporto di copertura:	.....%	30
Hm	-	altezza massima di edificazione:	.....m.	9,50
Np	-	numero piani:	.....n.	3
Df	-	distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:	.....m.	10,00
Dc	-	distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	.....m.	5,00
Ds	-	distanze da strade: non inferiore a:	.....m.	5,00

In sede operativa si prenderanno contatti con il settore competente per la viabilità della Provincia.

## 02CR19 A4

Sul	-	superficie utile lorda: predefinita	.....mq.	--
Ut	-	indice di utilizzazione territoriale	.....mq./mq.	--
Uf	-	indice di utilizzazione fondiaria	.....mq./mq.	0,40
Rc	-	rapporto di copertura	.....%	30
Hm	-	altezza massima di edificazione	.....m.	9,50
Np	-	numero piani	.....n.	3
Df	-	distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a	.....m.	10,00
Dc	-	distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a	.....m.	5,00
Ds	-	distanze da strade: non inferiore a	.....m.	--

## 03CR15 – 03CR16

Sul	- superficie utile lorda: predefinita da perequazione	mq.	--
Ut	- indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	0,00
Uf	- indice di utilizzazione fondiaria 03CR15:	mq./mq.	0,45
Uf	- indice di utilizzazione fondiaria 03CR16:	mq./mq.	<del>0,45</del> 0,36
Rc	- rapporto di copertura:	%	30
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	7,50
Np	- numero piani:	n.	2
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:	m.	5,00

Gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione di SUE, con la determinazione e l'individuazione contemporanea di tutte le volumetrie ammesse, in modo che sia garantita l'attuazione sia di quelle in perequazione che di quelle fondiarie.

Prescrizioni di assetto qualitativo compositivo interpretativo delle vecchie cascine, con tipologia di fabbricati in allineamento all'esistente, ~~pur articolati ma compatti su corti interne~~, per evitare lottizzazioni o case a schiera.

L'intervento di conversione di area agricola esistente in residenziale di completamento, derivando dal trasferimento di una consistenza fabbricativa esistente in zona collinare, si configura come perdita di suolo libero, ma trova esso stesso compensazione, in termini di recupero a verde di aree impermeabilizzate, già compromesse dall'urbanizzazione e dismesse, aventi una superficie comparabile con quella che determina perdita di suolo libero, nella riqualificazione e nel ripristino ambientale paesistico della zona collinare 01RPR01, compromessa dal passato utilizzo zootecnico.

## 03CR17 Permisso di Costruire Convenzionato con VPA

Sul	- superficie utile lorda: predefinita	mq.	--
Ut	- indice di utilizzazione territoriale	mq./mq.	0,30
Uf	- indice di utilizzazione fondiaria	mq./mq.	----
Rc	- rapporto di copertura territoriale	%	30
Hm	- altezza massima di edificazione	m.	7,50
Np	- numero piani	n.	2
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a	m.	5,00
Ds	- distanze da strade: non inferiore a	m.	12,00

non possono essere autorizzati nuovi accessi oltre a quello subordinato all'edificazione ammessa.

L'intervento è subordinato a Permisso di Costruire Convenzionato al fine di realizzare nella contigua area VPA la fascia arborea di occultamento latistante la strada provinciale e corrente lungo tutto il compendio.

## 03CR18

Sul	- superficie utile lorda: predefinita	mq.	--
Ut	- indice di utilizzazione territoriale	mq./mq.	--
Uf	- indice di utilizzazione fondiaria	mq./mq.	0,30
Rc	- rapporto di copertura	%	30
Hm	- altezza massima di edificazione	m.	7,50
Np	- numero piani	n.	2
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a	m.	5,00
Ds	- distanze da strade: non inferiore a	m.	10,00

## ART. 35. AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO-

- R

Tali aree, individuate con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G.C., comprendono i comparti destinati ad ospitare gli incrementi previsti di edilizia residenziale.

### 35.1. Destinazioni d'uso.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) destinazioni d'uso residenziali (art. 11);
- b) destinazioni d'uso commerciali **al dettaglio** ~~ove previste nelle singole schede di intervento e secondo i limiti dimensionali ivi prescritti nonché nel rispetto della vigente normativa regionale in materia~~ e di servizio ~~limitatamente a pubblico esercizio (12.2), locale pubblico (12.3), esercizio commerciale di vicinato (12.4.), laboratorio artigianale di servizio (12.6.) e sedi di attività terziarie (12.7.).~~

### 35.2. Interventi ammessi.

In queste aree gli interventi costruttivi sono ammessi soltanto previa formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero comparto così come delimitato nelle tavole di P.R.G.C.

Negli interventi realizzati con S.U.E. limitrofi da eseguire contemporaneamente può essere proposta la realizzazione di edifici in aderenza.

### 35.3. Parametri urbanistici, edilizi e tipologie.

I parametri urbanistici, edilizi e le tipologie sono individuati per ogni intervento con singole schede normative denominate R (residenziale). Lo Strumento Urbanistico Esecutivo indicato sulle schede ha valore impositivo.

Ad ogni intervento ammesso corrisponde una definizione cartografica, un numero progressivo ed una scheda.

In caso di discordanza fra l'indicazione numerica della superficie territoriale e quella cartografica prevale quella cartografica.

Laddove sul fondo esistano canali irrigui essi dovranno essere intubati con l'uso di tubi autoportanti di diametro interno non inferiore a cm. 60.

Eventuali spostamenti dovranno essere concordati con i consorzi irrigui competenti.

E' escluso dal computo dei piani il sottotetto quando la S.U.L. dotata di altezza uguale o superiore a m 2,70 sia inferiore al 30% della superficie utile lorda del piano tipo.



## PIANI ESECUTIVI

### **R1 01R01** PEC - PEEP - PP

Superficie territoriale	mq.	6900
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.30
Superficie utile lorda = SUL	mq.	2070
Superficie edificabile a destinazione residenziale	mq.	2070
Abitanti insediabili (2070/40)	n.	52
Superficie a servizi (52x25)	mq.	1300
Indice di controllo copertura		30%

La superficie territoriale indicata sulla scheda esclude la strada comunale, é da verificare in sede di progettazione ed almeno il 60% della stessa deve essere realizzato tramite P.E.E.P. o P.P. o comunque destinato ad edilizia convenzionata sovvenzionata.

La superficie a servizi indicata sulla scheda é la minima ammessa.

L'Amministrazione comunale può richiedere la cessione di tutta o parte della stessa qualora lo ritenesse opportuno fermo restando che dovrà essere reperita in sito un'idonea dotazione di aree per verde e parcheggi pubblici. Si può concordare la cessione o la monetizzazione delle superfici in eccesso, rispetto a quelle indicate, che dovessero risultare dalla verifica urbanistica.

La nuova edificazione dovrà rispettare l'arretramento dalla strada a norma dell'art. 23.3, la distanza di mt. 10 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato nell'art. 26.2 delle presenti norme e di almeno mt. 5 dal confine (art. 15.4).

La tipologia edilizia potrà essere a schiera.

L'altezza massima é di mt. 8.50 misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non sono ammessi più di due piani fuori terra più sottotetto.

### **R2 02R01** PEC scheda come modificata

Superficie territoriale	mq	7.000
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.30
Superficie utile lorda = SUL	mq	2.130
Superficie edificabile a destinazione residenziale	mq	2.130
Abitanti insediabili (2100/40)	n°	52
Superficie a servizi (52x25)	mq	1.312
Superficie in cessione	mq	300
Superficie in monetizzazione	mq	1.012
Superficie fondiaria	mq	4.500
Indice di controllo copertura		30%
Indice di controllo superficie		0.50

La superficie territoriale di scheda é da verificare in sede di progettazione.

La superficie a servizi, calcolata secondo le sopra descritte modalità, dovrà essere incrementata della quota di superficie derivante dalla soppressa viabilità mq 6 x 130 = mq 780 che dovranno anch'essi essere monetizzati. La porzione di superficie in cessione dovrà essere destinata a percorsi pedonali e fermata bus.

La nuova edificazione dovrà rispettare l'arretramento dalle strade a norma dell'art. 23.3, la distanza di m 10 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato nell'art. 26.2 delle presenti norme e di almeno m 5 dal confine (art. 15.4).

L'altezza massima è di m 5.50 per i fabbricati prospicienti il bedale fino all'affaccio sulla Strada Statale Laghi di Avigliana ove è ammesso un piano fuori terra più sottotetto e di m 8.50 per i fabbricati retrostanti ove sono ammessi due piani fuori terra più sottotetto. L'edificazione dovrà rispettare l'arretramento dal bedale come cartograficamente tracciato al fine di rispettare il cono visuale verso il Castello.

### R3 03R01 PEC

Superficie territoriale	mq.	5450
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.45
Superficie utile lorda = SUL	mq.	2452
Abitanti insediabili (2452/40)	n.	61
Superficie a servizi (61x25)	mq.	1532
Superficie in cessione	mq.	720
Superficie da monetizzare	mq.	812
Superficie fondiaria	mq.	3700
Indice di controllo copertura		30%
Indice di controllo superficie		0.70

La superficie territoriale indicata sulla scheda é la massima ammessa.

La superficie a servizi indicata sulla scheda é la minima ammessa.

L'Amministrazione Comunale può richiedere una variazione delle quantità indicate in cessione o in monetizzazione per soddisfare necessità emergenti ferme restando le quantità individuate cartograficamente.

Si può concordare altresì la cessione o la monetizzazione della superficie in eccesso, rispetto a quella indicata che dovesse risultare dalla verifica urbanistica.

La nuova edificazione dovrà rispettare gli arretramenti della strada di cui all'art. 23.3, la distanza di mt. 10 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti norme e di almeno mt. 5 dal confine (art. 15.4).

L'altezza massima é di mt. 9.50 misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non sono ammessi più di tre piani fuori terra.

E' escluso dal computo dei piani il sottotetto quando la Superficie Utile Lorda dotata di altezza uguale o superiore a mt. 2.70 sia inferiore al 30% della Superficie Utile Lorda abitabile del piano tipo.

E' fatto obbligo di cessione gratuita della superficie destinata a viabilità prevista dalle tavole di P.R.G.C. indipendentemente dai tempi di realizzazione del PEC nonché di partecipazione alle spese di costruzione a scapito degli

Oneri di Urbanizzazione.

Può essere presentato un unico progetto di PEC che comprenda anche la superficie commerciale di nuovo impianto denominata L1.1 PEC. In tale sede possono essere operate lievi variazioni delle superfici territoriali indicate per le due destinazioni d'uso nel limite massimo del 10%

#### R4 03R02 PEC-PEEP - PP

Superficie territoriale	mq.	7380
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.45
Superficie utile lorda = SUL	mq.	3321
Superficie edificabile a destinazione residenziale	mq.	3321
Abitanti insediabili (3321/40)	n.	83
Superficie a servizi (83x25)	mq.	2075
Superficie in cessione	mq.	625
Superficie da monetizzare	mq.	1450
Superficie fondiaria	mq.	4790
Indice di controllo copertura		30%
Indice di controllo superficie		0.70

La superficie territoriale indicata sulla scheda é da verificare in sede di progettazione ed almeno il 40% della stessa deve essere relizzato tramite P.E.E.P. o P.P. o comunque destinato ad edilizia convenzionata o sovvenzionata.

La superficie a servizi indicata sulla scheda é la minima ammessa.

L'Amministrazione Comunale può richiedere una variazione delle quantità indicate in cessione o in monetizzazione per soddisfare necessità emergenti ferme restando le quantità individuate cartograficamente.

Si può concordare altresì la cessione o la monetizzazione della superficie in eccesso, rispetto a quella indicata che dovesse risultare dalla verifica urbanistica.

La nuova edificazione dovrà rispettare gli arretramenti della strada di cui all'art. 23.3, la distanza di mt. 10 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti norme e di almeno mt. 5 dal confine (art. 15.4).

L'altezza massima é di mt. 9.50 misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non sono ammessi più di tre piani fuori terra.

E' escluso dal computo dei piani il sottotetto quando la Superficie Utile Lorda dotata di altezza uguale o superiore a mt. 2.70 sia inferiore al 30% della Superficie Utile Lorda abitabile del piano tipo.

E' fatto obbligo di cessione gratuita della superficie destinata a viabilità prevista dalle tavole di P.R.G.C. indipendentemente dai tempi di realizzazione del PEC nonché di partecipazione alle spese di costruzione a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione.

## **R5 03R03 PEC**

Superficie territoriale	mq.	6500
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.45
Superficie utile lorda = SUL	mq.	2925
Superficie edificabile a destinazione turistico ricettiva-commerciale (da 0 a 50%)	mq.	1492
Superficie edificabile a destinazione residenziale (da 0 a 50%)	mq.	1463
Abitanti insediabili (1463/40)	n.	37
Superficie a servizi (37x25+1462)	mq.	2387
Superficie in cessione	mq.	1387
Superficie in monetizzazione	mq.	1000
Superficie fondiaria	mq.	3650
Indice di controllo copertura		40%
Indice di controllo superficie		0.80

In quest'area sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui agli artt.11 e 12.

La superficie territoriale indicata sulla scheda é da verificare in sede di progettazione.

La superficie a servizi indicata sulla scheda deve essere verificata sulla base delle destinazioni d'uso di progetto, fermo restando, come soglia minima nel conteggio di verifica, l'80% della capacità edificatoria ad uso residenziale ed il 20% della capacità edificatoria ad uso commerciale.

L'Amministrazione Comunale può richiedere la monetizzazione di parte della superficie a servizi per soddisfare necessità emergenti ferme restando le quantità individuate cartograficamente.

Si può altresì concordare la cessione o la monetizzazione delle superfici in eccesso, rispetto a quelle indicate che dovessero risultare dalla verifica urbanistica.

La nuova edificazione dovrà rispettare gli arretramenti della strada di cui all'art. 23.3, la distanza di mt. 10 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti norme e di almeno mt. 5 dal confine (art. 15.4).

L'altezza massima é di mt. 9.50 misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non sono ammessi più di tre piani fuori terra.

E' escluso dal computo dei piani il sottotetto quando la Superficie Utile Lorda dotata di altezza uguale o superiore a mt. 2.70 sia inferiore al 30% della Superficie Utile Lorda abitabile del piano tipo.

E' fatto obbligo di cessione gratuita della superficie destinata a viabilità prevista dalle tavole di P.R.G.C. indipendentemente dai tempi di realizzazione del PEC nonché di partecipazione alle spese di costruzione a scomuto degli Oneri di Urbanizzazione.

E' ammessa, in sede di stesura del PEC, una variazione delle destinazioni d'uso indicate nel limite massimo del 30% fatte salve le verifiche degli standard urbanistici e fermo restando il rispetto della L.R. 28/99 e della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999.

Può essere presentato un unico progetto di PEC che comprenda anche la superficie commerciale di nuovo impianto denominata L1.2 PEC. In tale sede possono essere operate lievi variazioni delle superfici territoriali indicate per le due destinazioni d'uso nel limite massimo del 10%

## R6 02R02 PP

Superficie territoriale	mq.3000
Indice di fabbricabilità	mq/mq 0.35
Superficie utile lorda = SUL	mq.1050
Superficie edificabile a destinazione residenziale	mq.1050
Abitanti insediabili (1050/40)	n. 26
Superficie a servizi (26X25)	mq. 650
Superficie in cessione gratuita	mq. 650
Superficie fondiaria	mq.2350
Indice di controllo superficie	mq/mq 0.35
Indice di controllo copertura	30%

La superficie territoriale indicata in scheda é da verificare in sede di progettazione. La superficie a servizi indicata nella scheda é la minima ammessa e dovrà essere prioritariamente individuata nel sedime stradale indicato cartograficamente sul mappale 408 del foglio 5. Si può concordare la cessione o la monetizzazione della superficie in eccesso, rispetto a quella indicata che dovesse risultare dalla verifica urbanistica. La convenzione dovrà prevedere norme atte a garantire al Comune la possibilità di acquisire la porzione di superficie necessaria, al netto della cessione gratuita, al completamento dell'area a servizi individuata in P.R.G.C.

La nuova edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada a norma dell'art. 23.3 delle presenti Norme e la distanza di mt. 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti Norme e di almeno mt. 5 dal confine (art. 15.4).

L'altezza massima ammissibile é di mt. 5.50 misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non é ammesso più di un piano fuori terra più sottotetto.

## R7 03R04 PEC

Superficie territoriale	mq. 6880
Indice di fabbricabilità	mq/mq 0.45
Superficie utile lorda = SUL	mq. 3096
Superficie edificabile a destinazione residenziale	mq. 3096
Abitanti insediabili (2790/40)	n. 77
Superficie a servizi (70X25)	mq. 1935
Superficie in cessione gratuita	mq. 1935
Indice di controllo copertura	30%
Indice di controllo superficie	mq/mq 0.70

La superficie lorda edificabile ammissibile é pari al minore dei due risultati di applicazione dell'indice di fabbricabilità e dell'indice di controllo. La superficie territoriale indicata sulla scheda é da verificare in sede di progettazione.

La superficie a servizi indicata sulla scheda é la minima ammessa. L'Amministrazione Comunale può richiedere la monetizzazione di parte della superficie a servizi per soddisfare necessità emergenti ferme restando le quantità individuate cartograficamente. Si può concordare altresì la cessione o la monetizzazione della superficie in eccesso, rispetto a quella indicata, che dovesse risultare dalla verifica urbanistica.

La nuova edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada a norma dell'art. 23.3, la distanza di mt. 10 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti norme e di almeno mt. 5 dal confine (art. 15.4). L'altezza massima ammissibile é di mt. 9.50 misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non sono ammessi più di tre piani fuori terra.

E' escluso dal computo dei piani il sottotetto quando la Superficie Utile Lorda dotata di altezza uguale o superiore a mt. 2.70 sia inferiore al 30% della Superficie Utile Lorda abitabile del piano tipo.

## RS 02R03 PEC

Superficie territoriale	mq.	4450
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.35
Superficie utile lorda = SUL	mq.	1557
Superficie edificabile a destinazione commerciale da 0 a 20	mq.	311
Superficie edificabile a destinazione residenziale da 0 a 80	mq.	1246
Abitanti insediabili (728/40)	n.	31
Superficie a servizi (311+31x25)	mq.	1086
Superficie in cessione gratuita	mq.	750
Superficie da monetizzare	mq.	336
Superficie fondiaria	mq.	3364
Indice di controllo copertura		30%
Indice di controllo superficie	mq/mq	0.50

La superficie totale lorda edificabile ammissibile é pari al minore dei due risultati di applicazione dell'indice di fabbricabilità e di controllo.

La superficie territoriale indicata sulla scheda esclude la strada comunale ed é da verificare in sede di progettazione.

La superficie a servizi indicata sulla scheda é la minima ammessa. Si può concordare la cessione o la monetizzazione delle superfici in eccesso, rispetto a quella indicata, che dovesse risultare dalla verifica urbanistica.

E' obbligatoria la rimozione dei fabbricati esistenti.

Sono ammesse eventuali variazioni delle destinazioni d'uso indicate nel limite massimo del 20%.

La nuova edificazione dovrà rispettare la distanza di mt. 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato nell'art. 26.2 delle presenti Norme e almeno mt. 5.00 dal confine (art. 15.4).

In alternativa potrà essere in aderenza in assenza di aperture e nel rispetto dell'altezza preesistente.

In caso di creazione di zone porticate potrà essere previsto l'affaccio sulla strada comunale a condizione che il percorso, escluso dal conteggio delle aree a servizi, sia di uso pubblico.

In questo caso l'altezza massima ammessa é di mt. 9.50 con tre piani fuori terra.

In tutti gli altri casi l'altezza massima ammessa é di mt. 7.50 con due piani fuori terra più eventuale sottotetto e devono essere rispettati gli arretramenti dalle sedi stradali di cui all'art. 23.3 delle presenti Norme.

L'altezza é misurata a norma dell'art. 15.3 delle presenti norme.

In considerazione dell'ubicazione dell'area limitrofa a quella di importanza documentario-paesaggistica é fatto obbligo di adottare materiali conformi a quelli prescritti all'art. 26.3, 26.3.1, 26.3.2, 26.3.3 per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali.

Fra le opere di urbanizzazione a carico del PEC dovrà essere previsto attraversamento pedonale sul Bedale dei Molini per il collegamento del vicolo fra Via Garibaldi e Via Valerano.

**ART. 35.bis AREE COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO****- AREE PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI**

Tali aree, individuate con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G.C., comprendono i comparti destinati ad ospitare ~~nuovi~~ insediamenti a carattere commerciale **e turistico ricettivo**.

**Le aree 03 TR 01-02, come evidenziate in cartografia, rientrano nella Localizzazione commerciale urbana non addensata L1.1, di cui al precedente art. 12.**

**35.bis.1. Destinazioni d'uso.**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) destinazioni d'uso commerciali (art.12);

b) destinazioni d'uso residenziali nella misura massima di mq 200 di SUL per ciascun esercizio commerciale di dimensione non inferiore a mq 500 di SUL indipendentemente dalla superficie a destinazione commerciale allo stesso asservita o alla superficie di vendita come nei criteri commerciali.

*Dette superfici dovranno preferibilmente essere trasferite unitamente all'unità commerciale a cui sono legate; in ogni caso l'unità commerciale non potrà essere dotata di nuova unità residenziale.*

c) destinazioni d'uso turistico ricettive

**35.bis.2. Interventi ammessi.**

In queste aree gli interventi costruttivi sono ammessi soltanto previa formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero comparto così come delimitato nelle tavole di P.R.G.C.

Negli interventi realizzati con S.U.E. limitrofi da eseguire contemporaneamente può essere proposta la realizzazione di edifici in aderenza.

**35.bis.3. Parametri urbanistici, edilizi e tipologie.**

I parametri urbanistici, edilizi e le tipologie sono individuati per ogni intervento con singole schede normative.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo indicato sulle schede ha valore impositivo.

Ad ogni intervento ammesso corrisponde una definizione cartografica, un numero progressivo ed una scheda.

In caso di discordanza fra l'indicazione numerica della superficie territoriale e quella cartografica prevale quella cartografica.

Laddove sul fondo esistano canali irrigui, qualora non sia possibile il loro spostamento o il loro mantenimento nelle condizioni in atto, essi potranno essere intubati con l'uso di tubi autoportanti di diametro interno non inferiore a cm. 60 previa verifica delle caratteristiche di portata e di deflusso eventualmente da operarsi d'intesa con il Settore OO.PP. e Difesa Assetto Idrogeologica di Cuneo.

Eventuali spostamenti dovranno essere concordati con i consorzi irrigui competenti.

**~~L1.1~~ 03TR01 PEC L1.1**

Superficie territoriale	mq	7.100
Superficie territoriale con capacità edific.	mq	5.845
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.45
Superficie utile lorda = SUL	mq	2.630
Superficie a servizi (100%SUL)	mq	2.630*



Superficie in cessione o uso pubblico	mq	1.505
Superficie da monetizzare	mq.	1.125
Superficie fondiaria	mq.	4.845
Indice di controllo copertura		60%
Indice di controllo superficie	mq/mq	0.75
*previa verifica del n. dei posti auto (art. 35 bis ).		

La superficie territoriale indicata sulla scheda é la massima ammessa. La superficie a servizi indicata sulla scheda é la minima ammessa ed in particolare l'indicazione della superficie monetizzabile va intesa come massimo ammissibile a condizione che siano verificate tutte le prescrizioni sotto elencate. L'Amministrazione Comunale può richiedere una variazione delle quantità indicate in cessione o in monetizzazione per soddisfare necessità emergenti. L'individuazione cartografica è indicativa; in ogni caso l'utilizzo (accesso e deflusso) delle superfici di parcheggio dovrà avvenire attraverso passaggi opportunamente predisposti in modo da evitare la manovra degli autoveicoli direttamente sulla carreggiata stradale. Gli accessi dovranno essere predisposti in modo da avviare tutto il traffico veicolare sulla rotatoria (strada statale - via Carlo Alberto dalla chiesa) La superficie a servizi dovrà comunque corrispondere al maggiore dei risultati di verifica della superficie da destinare a parcheggio ai sensi della legge regionale urbanistica e sulla disciplina del commercio e dovrà pertanto garantire idonei parcheggi. Nelle quantità massima del 60% l'Amministrazione può chiedere che la superficie a parcheggio resti di proprietà privata da assoggettare ad uso pubblico con atto registrato e trascritto. La superficie a verde non individuata sul lotto di PEC e monetizzata sarà reperita e attrezzata a verde, sosta e svago a cura dell'Amministrazione Comunale sull'area cartograficamente individuata fra la strada regionale dei laghi di Avigliana e la Via Valerano. Detta superficie risulta pertanto esclusa dalle verifiche urbanistiche di PEC sia per quanto riguarda la superficie territoriale che per quanto riguarda la superficie fondiaria. La verifica degli indici di controllo andrà pertanto effettuata sulla effettiva superficie fondiaria risultante al netto di tutte le superfici in cessione o in uso pubblico come sopra stabilite. Si può concordare altresì la cessione o la monetizzazione della superficie in eccesso, rispetto a quella indicata che dovesse risultare dalla verifica urbanistica.

La nuova edificazione dovrà rispettare gli arretramenti della strada di cui all'art. 23.3, la distanza di m 10 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti norme e di almeno m 5 dal confine (art. 15.4). L'altezza massima é di m 9.50 misurata a norma dell'art. 15.3.

E' fatto obbligo di cessione gratuita della superficie destinata a viabilità prevista dalle tavole di P.R.G.C. indipendentemente dai tempi di realizzazione del PEC nonché di partecipazione alle spese di costruzione a scampo degli Oneri di Urbanizzazione.

~~Può essere presentato un unico progetto di PEC che comprenda anche la superficie residenziale di nuovo impianto denominata R3 PEC. In tale sede possono essere operate lievi variazioni delle superfici territoriali indicate per le due destinazioni d'uso nel limite massimo del 10%.~~

### **L1.2 03TR02 PEC L1.1**

Superficie territoriale	mq	6.000
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.45
Superficie utile lorda = SUL	mq	2.700
Superficie a servizi (100%SUL)	mq	2.700*
Superficie in cessione	mq	1.350
Superficie da monetizzare	mq	1.350
Superficie fondiaria	mq	4.250
Indice di controllo copertura		60%

Indice di controllo superficie mq/mq 0.75  
\*previa verifica del n. dei posti auto (art. 35 bis.3)

La superficie territoriale indicata sulla scheda é la massima ammessa. La superficie a servizi indicata sulla scheda é la minima ammessa ed in particolare l'indicazione della superficie monetizzabile va intesa come massimo ammissibile a condizione che siano verificate tutte le prescrizioni sotto elencate. L'Amministrazione Comunale può richiedere una variazione delle quantità indicate in cessione o in monetizzazione per soddisfare necessità emergenti.

Si può concordare altresì la cessione o la monetizzazione della superficie in eccesso, rispetto a quella indicata che dovesse risultare dalla verifica urbanistica.

L'individuazione cartografica è indicativa; in ogni caso l'utilizzo (accesso e deflusso) delle superfici di parcheggio dovrà avvenire attraverso passaggi opportunamente predisposti in modo da evitare la manovra degli autoveicoli direttamente sulla carreggiata.

La superficie in cessione dovrà comunque corrispondere al maggiore dei risultati di verifica della superficie da destinare a parcheggio ai sensi delle leggi regionali urbanistica e sulla disciplina del commercio e dovrà pertanto garantire idonei parcheggi. La superficie a verde non individuata sul lotto di PEC e monetizzata sarà reperita e attrezzata a verde, sosta e svago a cura dell'Amministrazione Comunale sull'area cartograficamente individuata fra la strada regionale dei laghi di Avigliana e la Via Valerano. Detta superficie risulta pertanto esclusa dalle verifiche urbanistiche di PEC sia per quanto riguarda la superficie territoriale che per quanto riguarda la superficie fondiaria. La verifica degli indici di controllo andrà pertanto effettuata sulla effettiva superficie fondiaria risultante al netto di tutte le superfici in cessione come sopra stabilite.

La nuova edificazione dovrà rispettare gli arretramenti della strada di cui all'art. 23.3, la distanza di m 10 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti norme e di almeno m 5 dal confine (art. 15.4).

L'altezza massima é di m 9.50 misurata a norma dell'art. 15.3.

E' fatto obbligo di cessione gratuita della superficie destinata a viabilità prevista dalle tavole di P.R.G.C. indipendentemente dai tempi di realizzazione del PEC nonché di partecipazione alle spese di costruzione a scapito degli Oneri di Urbanizzazione.

~~Può essere presentato un unico progetto di PEC che comprenda anche la superficie residenziale di nuovo impianto denominata R5 PEC. In tale sede possono essere operate lievi variazioni delle superfici territoriali indicate per le due destinazioni d'uso nel limite massimo del 10%~~

### ~~L1.3 PEC~~ — Sostituito da 02RQR01

<del>Superficie territoriale</del>	<del>mq</del>	<del>5.000</del>
<del>Indice di fabbricabilità</del>	<del>mq/mq</del>	<del>0.45</del>
<del>Superficie utile lorda = SUL</del>	<del>mq</del>	<del>2.250</del>
<del>Superficie a servizi (100%SUL)</del>	<del>mq</del>	<del>2.250*</del>
<del>Superficie in cessione</del>	<del>mq</del>	<del>1.125</del>
<del>Superficie da monetizzare</del>	<del>mq</del>	<del>1.125</del>
<del>Superficie fondiaria</del>	<del>mq</del>	<del>3125</del>
<del>Indice di controllo copertura</del>		<del>60%</del>
<del>Indice di controllo superficie</del>	<del>mq/mq</del>	<del>0.75</del>

~~\*previa verifica del n. dei posti auto (art. 35 bis.3)~~

~~La superficie territoriale indicata sulla scheda è la massima ammessa.~~

~~La superficie a servizi indicata sulla scheda è la minima ammessa ed in particolare l'indicazione della superficie monetizzabile va intesa come massimo ammissibile a condizione che siano verificate tutte le prescrizioni sotto elencate.~~

~~L'Amministrazione Comunale può richiedere una variazione delle quantità indicate in cessione o in monetizzazione per soddisfare necessità emergenti.~~

~~Si può concordare altresì la cessione o la monetizzazione della superficie in eccesso, rispetto a quella indicata che dovesse risultare dalla verifica urbanistica.~~

~~L'individuazione cartografica è indicativa; in ogni caso l'utilizzo (accesso e deflusso) delle superfici di parcheggio dovrà avvenire attraverso passaggi opportunamente predisposti in modo da evitare la manovra degli autoveicoli direttamente sulla carreggiata.~~

~~La superficie in cessione dovrà comunque corrispondere al maggiore dei risultati di verifica della superficie da destinare a parcheggio ai sensi delle leggi regionali urbanistica e sulla disciplina del commercio e dovrà pertanto garantire idonei parcheggi. La superficie a verde non individuata sul lotto di PEC e monetizzata sarà reperita e attrezzata a verde, sosta e svago a cura dell'Amministrazione Comunale sull'area cartograficamente individuata fra la strada regionale dei laghi di Avigliana e la Via Valerano. Detta superficie risulta pertanto esclusa dalle verifiche urbanistiche di PEC sia per quanto riguarda la superficie territoriale che per quanto riguarda la superficie fondiaria. La verifica degli indici di controllo andrà pertanto effettuata sulla effettiva superficie fondiaria risultante al netto di tutte le superfici in cessione come sopra stabilite.~~

~~La nuova edificazione dovrà rispettare gli arretramenti della strada di cui all'art. 23.3, la distanza di m 10 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti norme e di almeno m 5 dal confine (art. 15.4).~~

~~L'altezza massima è di m 9.50 misurata a norma dell'art. 15.3.~~

~~E' ammesso l'insediamento di esercizi con una superficie di vendita non superiore a 1500 mq con offerta merceologica alimentare e/o extralimentare o di un centro commerciale con le stesse caratteristiche dimensionali suddette.~~

TR 1 **04TR01**

Superficie territoriale	mq	14.350
Indice di fabbricabilità	0.25 mq/mq	
Superficie utile lorda = SUL	mq	3.580
Superficie a servizi (100%SUL)	mq	3.580
Superficie in cessione	mq	1.580
Superficie da monetizzare	mq	2.000
Superficie fondiaria	mq	11.350
Indice di controllo copertura	30%	
Indice di controllo superficie	0.75	

Qualora dal rilievo risultasse una superficie territoriale maggiore di quella sopra indicata, l'eccesso sarà privo di capacità edificatoria. La superficie a servizi in cessione gratuita indicata sulla scheda è la minima ammessa e dovrà essere reperita sull'area a servizi esterna al PEC lungo il tratto stradale di collegamento alla Via Vernea nell'ambito dell'individuazione cartografica di P.R.G.C.. In ogni caso l'utilizzo (accesso e deflusso) delle superfici di parcheggio dovrà avvenire attraverso passaggi opportunamente predisposti in modo da evitare la manovra degli autoveicoli direttamente sulla carreggiata. La suddetta viabilità di collegamento sarà a carico dei richiedenti. L'Amministrazione Comunale può richiedere una variazione delle quantità indicate in cessione o in monetizzazione per soddisfare necessità emergenti. Si può concordare altresì la cessione o la monetizzazione della superficie in eccesso, rispetto a quella indicata che dovesse risultare dalla verifica urbanistica. La nuova edificazione dovrà rispettare gli arretramenti della strada provinciale di m 30, la distanza di m 10 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti norme e di almeno m 5 dal confine (art. 15.4). L'altezza massima è di m 6,50 misurata a norma dell'art. 15.3. Si chiede l'arretramento del fabbricato esistente di almeno m 8 dal confine di proprietà verso la strada provinciale. La capacità edificatoria deve essere verificata al lordo dell'edificazione esistente qualora mantenuta in tutto o in parte; l'edificio esistente non potrà essere sopraelevato né potrà essere esteso il fronte est di affaccio sulla strada provinciale al fine di non aggravare le possibilità di intervento sulla strada provinciale stessa. I proponenti potranno integrare la viabilità di P.R.G.C. attraverso altre proposte progettuali dando la propria disponibilità alla esecuzione delle opere necessarie previa approvazione da parte dell'Amministrazione e della Provincia e secondo una suddivisione delle spese da concordare in sede di convenzione. Sull'area di PEC, in assenza di SUE sono ammessi interventi sugli edifici esistenti fino al peso massimo di risanamento conservativo a condizione che venga acquisito parere di competenza da parte della provincia per quanto riguarda gli accessi viari all'area

**ART. 35ter. AREA RESIDENZIALE DI QUALIFICAZIONE**

~~Gli interventi sono subordinati alla formazione e alla approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi dell'art. 32 L.R. 56/77 e smi, Piano Particolareggiato o Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale di cui alla L.R. n. 18/1996, per il possibile concorso di più soggetti operatori e pluralità di fonti di finanziamento, pubbliche e private.~~

~~Gli interventi sono subordinati al rilascio di Permesso di costruire convenzionato con ridefinizione viabilistica dell'incrocio tra via Valerano e Via Luigi Burgo e del parcheggio auto / bus attiguo.~~

~~Lo Strumento Urbanistico Esecutivo si configura come procedura operativa di approfondimento, di programmazione progettuale e di valutazione ambientale, nonché strumento attuativo di tutti quegli aspetti di funzionalità di definizione esecutiva.~~

~~Ad esso, al fine di precisare gli interventi ammissibili specifici di valorizzazione e tutela, è demandato:~~

~~Centro di Ricevimento — struttura fabbricativa polivalente: area centrale di riconversione all'incrocio tra la provinciale e via Luigi Burgo.~~

~~Destinazioni d'uso: struttura polivalente per manifestazioni eventi congressi, servizi di interesse comune, attività direzionali e di supporto turistico, pubblici esercizi, attività commerciali al dettaglio artigiane di servizio per prodotti locali, compatibili con la fruizione di percorrenza e visita degli itinerari; quota parte, non oltre il 30%, di attività ricettive e abitative.~~

~~Residenziale, terziario, commerciale di dettaglio e di servizio al p.t..~~

~~Tipologia di intervento: demolizione e sostituzione edifici esistenti dismessi. Concorso internazionale di progettazione.~~

~~Consistenza quantitativa: predefinita Indice di utilizzazione territoriale mq./mq. 1,00; rapporto di copertura 40%; piani fuori terra n. 3; altezza massima di edificazione m. 12,00 10,50.~~

~~Assetto qualitativo: riqualificazione formale dell'intera area e stile costruttivo come espressione di alta qualità architettonica contemporanea, per diventare esso stesso simbolo attrattivo, come successo in altre realtà dove costruzioni di indubbio pregio progettuale hanno contribuito alla caratterizzazione e alla bellezza del luogo.~~

In merito all'Intervento ~~II~~ relativo al recupero di un'area produttiva esistente come *nuova area residenziale Centro di accoglienza e struttura fabbricativa polivalente*, si ricorda che l'art. 6 della l.r. 42/2000 prevede la necessità di verificare lo stato qualitativo delle aree dismesse, il recupero di tali aree risulta vincolato all'eventuale bonifica. In fase di dismissione di attività preesistenti, sarà quindi necessario valutare la presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente (art. 242 del D.Lgs. 152/2006).

Inoltre, è necessario, in caso di accertamento della presenza di materiali da costruzione non più ammessi dalla normativa vigente (ad es. manufatti contenenti amianto), prevedere lo smaltimento nei modi previsti dalla normativa di settore vigente (D.M. 6/9/1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto").

*Dovranno essere verificate le potenziali interferenze con le acque intubate del rio Valerosa.*

Luogo: insieme di costruzioni e di spazi aperti, riconoscibili da particolari caratteristiche ambientali e da significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi, devono tendere alla interpretazione del rapporto tra forma fisica ed uso consolidato, al fine di valorizzare: la qualità dell'organizzazione urbana e scenografica, la sensazione dello spazio avvolgente non costruito, l'armonia tra lo spazio costruito e non costruito, la compatibilità delle funzioni. L'individuazione di tale modalità indica l'opportunità di un approfondimento progettuale: sulle tipologie architettoniche, sui sistemi costruttivi e sull'impiego dei manufatti, rivolta non solo alle singole costruzioni ma all'insieme di esse. L'attenzione estesa, per l'identificazione e la gestione dei processi di attuazione degli interventi ammessi, deve essere rivolta: all'uso delle parti esterne degli edifici, verso spazi pubblici, alla riqualificazione delle parti compromesse e alla sistemazione delle parti infrastrutturali comprese nell'ambito.

### ~~11.3~~ 02RQR01 *PEC*

Sul	-	superficie utile lorda: predefinita	.....mq.	3000	
Ut	-	indice di utilizzazione territoriale	.....mq./mq.	<del>1,00</del>	
Uf	-	indice di utilizzazione fondiaria:	.....mq./mq.	---	
Rc	-	rapporto di copertura:	.....%	40	
Hm	-	altezza massima di edificazione:	.....m.	<del>12,00</del>	10,50
Np	-	numero piani:	.....n.	3	
Df	-	distanze tra fabbricati: in aderenza			
		o tra fronti finestrate a:	.....m.	<del>10,00</del>	15,00
Dc	-	distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza,			
		non inferiore a:	.....m.	5,00	
Ds	-	distanze da strade: non inferiore a:			
		m. 12,00 dalla SP589			
		m. <del>6,00</del> 10,00 da v. Valerano			

~~accesso al centro di ricevimento dalla via laterale Luigi Burgo.~~

## **ART. 36. AREE PRODUTTIVE DI ASSESTAMENTO E COMPLETAMENTO EDILIZIO**

Tali aree, individuate con apposita simbologia sulle tavole di P.R.G.C., delimitano le aree fondiari organiche delle attività produttive esistenti per le quali si prevede la conservazione e l'eventuale potenziamento.

**L'area 03 PC 01, come evidenziato in cartografia, rientra nella Localizzazione commerciale urbana non addensata L1.1, di cui al precedente art. 12.**

### **36.1. Destinazioni d'uso.**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) destinazioni d'uso commerciali;
- b) destinazioni d'uso produttive (art. 13.);
- c) destinazioni d'uso residenziali (art. 11.) in misura non superiore al 100% delle superfici a destinazione produttiva nel limite massimo di mq. 200 di superficie utile lorda per ogni unità produttiva.

Dette superfici non potranno essere trasferite separatamente dall'unità produttiva a cui sono legate e saranno assentite solo per esigenze attinenti alla residenza del proprietario o custode o conduttore dell'attività.

### **36.2. Interventi edilizi ammessi con intervento diretto.**

Mediante intervento diretto sono ammessi:

- a) interventi edilizi su edifici esistenti fino al peso massimo di Ristrutturazione di tipo "A";
- b) interventi di ampliamento degli edifici esistenti nel limite di 1.000 metri quadrati di superficie coperta ed alla condizione che sull'area fondiaria organica l'indice di copertura (art. 16.2) risultante non sia superiore al 60%.

Negli interventi di ampliamento non potrà essere superata l'altezza massima degli edifici esistenti.

L'ampliamento é inoltre subordinato alla disponibilità di aree a parcheggio da dismettere gratuitamente al Comune o da assoggettare a uso pubblico in misura del 10% della superficie fondiaria per usi produttivi e all'80% della superficie lorda di pavimento per usi commerciali.

Ove ciò non fosse possibile parte di tale superficie potrà essere monetizzata solo nel caso in cui sia dimostrato che la superficie disponibile è sufficiente e funzionale.

Si fa riferimento alla superficie coperta al momento di entrata in vigore del presente P.R.G.C..

Dovranno essere rispettate le distanze di mt. 5 dai confini (art. 15.4) e di mt. 10 dagli edifici dei fondi limitrofi (art. 26.2).

Per le distanze dalle strade valgono le prescrizioni di cui all'art. 23.3.

### **36.3. Interventi ammessi previa formazione di strumenti urbanistici esecutivi.**

Sono ammessi, previa formazione di strumento urbanistico esecutivo i seguenti interventi nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi fissati nelle seguenti schede normative denominate PC (produttivo di completamento):

- a) interventi di ricostruzione (art. 19.);
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi di completamento.

### **36.4. Parametri urbanistici, edilizi e tipologie.**

I parametri urbanistici, edilizi e le tipologie sono individuati per ogni intervento con singole schede normative denominate PC (produttivo di completamento).

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo indicato sulle schede ha valore impositivo.

Ad ogni intervento ammesso corrisponde una definizione cartografica, un numero progressivo ed una scheda.

In caso di discordanza fra l'indicazione numerica della superficie territoriale e quella cartografica prevale quella cartografica.

Negli interventi realizzati con SUE limitrofi da eseguire contemporaneamente può essere proposta la realizzazione di edifici in aderenza.

Laddove sul fondo esistano canali irrigui essi dovranno essere intubati con l'uso di tubi autoportanti di diametro interno non inferiore a cm. 60.

Eventuali spostamenti dovranno essere concordati con i consorzi irrigui competenti.

Gli interventi volti all'installazione di manufatti e macchinari destinati alla produzione di energia elettrica, **ad esclusione dei progetti che propongono la tecnica "tetto integrato" o altra tecnica che comporti minimo impatto paesaggistico con uso di pannelli non rifrangenti o dei progetti che propongono l'inserimento di impianti su edifici con tetto non in vista, (pannelli di rivestimento a parapetto e simili)** dovranno rispettare le prescrizioni che la commissione edilizia, sentita, ove lo ritenga, la commissione locale del paesaggio, riterrà di impartire per il miglioramento dell'inserimento paesaggistico. Per quanto riguarda la posa di pannelli fotovoltaici si stabilisce inoltre che, se sul terreno, dovrà essere mantenuto il manto erboso. In base all'estensione dell'area di installazione e all'impatto che la stessa costituisce sul paesaggio potrà essere chiesta la realizzazione di fasce alberate.



~~PC 1~~ **03PC01** - PEC

Superficie <del>fondaria</del> <b>territoriale</b>	mq.	23500	
Indice di fabbricabilità			mq/mq 0.50
Superficie utile lorda = SUL			mq. 11700
<b>Destinazione d'uso commerciali = SUL</b>			<b>% 45</b>
Superficie a servizi (11700x0.45x80%+11700x10%)	mq.	5250	
Superficie in cessione	mq.	5250	
Superficie fondiaria	mq.	18250	
Indice di controllo copertura			60%
Indice di controllo superficie	mq/mq	0.75	

La porzione di area 03 PC 01, con affaccio diretto lungo la strada provinciale Cuneo Saluzzo, rientra in parte all'interno della Localizzazione commerciale urbana non addensata L1.1. (**efficacia normativa DCC 26/2017- Regione Piemonte Settore Commercio e Terziario "presa d'atto" della conformità alla n. DCR 563-13414/2017 e alla DCR n. 191-43016/2012 e "archiviazione pratica"**). Si attua per quanto riguarda l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio, secondo le prescrizioni dei Criteri commerciali. Le quantità ammesse per la porzione in L1.1. sono indicate nella tabella di seguito riportata:

St	superficie territoriale: .....	mq.	7.300
Ut	- indice di utilizzazione territoriale: .....	mq./mq.	0,50
Sul	superficie utile lorda: .....	mq.	3.650
Uf	<b>indice di utilizzazione fondiaria commerciale</b> .....	<b>mq./mq.</b>	<b>0,83</b>
	<b>riferito alla sola parte L1.1</b>		
Uf	- indice di utilizzazione fondiaria commerciale: .....	mq./mq.	0,30
	<b>riferito tutta l'area del PEC</b>		
Rc	- rapporto di copertura: .....	%	60
Ics	indice di controllo di superficie .....		0,75
Sp	superficie a servizi .....		<b>Criteri commerciali</b>

La superficie territoriale indicata sulla scheda é da verificare in sede di progettazione. La superficie a servizi indicata sulla scheda é la minima ammessa e deve essere verificata in caso di variazione dell'attività in atto.

Si può concordare la monetizzazione di minime parti della superficie a servizi alle condizioni di cui al precedente punto 36.2 ferme restando le quantità individuate cartograficamente.

La nuova edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada di cui all'art. 23.3, la distanza di mt. 10 o, se maggiore, pari all'altezza del fabbricato costruendo, dagli edifici esistenti sui fondi limitrofi come indicato all'art. 26.2 delle presenti norme e di almeno mt. 5.00 dal confine (art. 15.4).

L'altezza deve essere contenuta nei limiti indispensabili alle lavorazioni e, salvo sovrastrutture tecniche documentatamente necessarie, non dovrà essere superiore a mt. 9.

I silos possono derogare dalla distanza ottenuta con il ribaltamento dell'altezza, ma devono sottostare a tutte le altre.

La superficie edificabile é intesa al lordo di quella esistente.

**PC-2 03PC02 -PEC**

Superficie fondiaria	mq. 20900
Indice di fabbricabilità	mq/mq 0.50
Superficie utile lorda = SUL	mq. 10450
Superficie a servizi (20900x10%)	mq. 2090
Superficie in cessione	mq. 1500
Superficie da monetizzare	mq. 590
Superficie fondiaria	mq. 18810
Indice di controllo copertura	60%
Indice di controllo superficie	mq/mq 0.65

La superficie territoriale indicata sulla scheda é da verificare in sede di progettazione. La superficie a servizi indicata sulla scheda é la minima ammessa. Si può concordare una lieve variazione delle quantità indicate in cessione o in monetizzazione solo nel caso in cui sia dimostrato che la superficie disponibile è sufficiente e funzionale ferme restando le quantità individuate cartograficamente. Si può concordare altresì la cessione o la monetizzazione della superficie in eccesso, rispetto a quella indicata che dovesse risultare dalla verifica urbanistica.

La nuova edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada di cui all'art. 23.3, la distanza di mt. 10 o, se maggiore, pari all'altezza del fabbricato costruendo, dagli edifici esistenti sui fondi limitrofi come indicato all'art. 26.2 delle presenti norme e di almeno mt. 5.00 dal confine (art. 15.4). L'altezza deve essere contenuta nei limiti indispensabili alle lavorazioni e, salvo sovrastrutture tecniche documentatamente necessarie, non dovrà essere superiore a mt. 9.

I silos possono derogare dalla distanza ottenuta con il ribaltamento dell'altezza, ma devono sottostare a tutte le altre.

La superficie edificabile é intesa al lordo di quella esistente.

## ~~PC-3~~ 03PC03

E' ammesso intervento con concessione singola convenzionata.

Superficie fondiaria	mq.	1800
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.45
Superficie <b>utile</b> lorda = SUL	mq.	810
Superficie a servizi (1800x20%)	mq.	360
Superficie da monetizzare	mq.	360
Indice di controllo copertura		50%
Indice di controllo superficie	mq/mq	0.65

La superficie territoriale indicata sulla scheda é da verificare in sede di progettazione.

La superficie a servizi indicata sulla scheda é la minima ammessa.

Si può concordare una variazione delle quantità indicate in cessione o in monetizzazione.

Si può concordare altresì la cessione o la monetizzazione della superficie in eccesso, rispetto a quella indicata che dovesse risultare dalla verifica urbanistica.

La nuova edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada di cui all'art. 23.3, la distanza di mt. 10 o, se maggiore, pari all'altezza del fabbricato costruendo, dagli edifici esistenti sui fondi limitrofi come indicato all'art. 26.2 delle presenti norme e di almeno mt. 5.00 dal confine (art. 15.4).

L'altezza deve essere contenuta nei limiti indispensabili alle lavorazioni e, salvo sovrastrutture tecniche documentatamente necessarie, non dovrà essere superiore a mt. 9.

I silos possono derogare dalla distanza ottenuta con il ribaltamento dell'altezza, ma devono sottostare a tutte le altre.

La superficie edificabile é intesa al lordo di quella esistente.

**ART. 37. AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO -**

Tali aree, individuate con apposita simbologia sulle tavole di P.R.G.C., comprendono i comparti destinati ad ospitare gli incrementi previsti di edilizia produttiva.

**37.1. Destinazioni d'uso.**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) destinazioni d'uso commerciali, limitatamente al commercio all'ingrosso (12.5) ed alla commercializzazione di prodotti aziendali relativi alle attività produttive insediate;
- b) destinazioni d'uso produttive (art. 13.);
- c) destinazioni d'uso residenziali (art. 11.) in misura non superiore al 100% delle superfici a destinazione produttiva nel limite massimo di mq. 200 di superficie utile lorda per ogni unità produttiva.

Dette superfici non potranno essere trasferite separatamente dall'unità produttiva a cui sono legate e saranno assentite solo per esigenze attinenti alla residenza del proprietario o custode o conduttore dell'attività.

**37.2. Interventi ammessi.**

In queste aree gli interventi costruttivi sono ammessi soltanto previa formazione di uno strumento urbanistico esecutivo (art. 4, esclusi P.d.R. e P.E.E.P.) esteso all'intero comparto come delimitato sulle tavole di P.R.G.C.. Le aree P1 PIP e P2 avranno priorità di intervento rispetto all'area P3 PIP e P4.

**37.3. Parametri urbanistici, edilizi e tipologie.**

I parametri urbanistici, edilizi e le tipologie sono individuati per ogni intervento con singole schede normative denominate P (produttivo).

Per gli edifici a destinazione d'uso produttiva l'altezza massima dovrà essere contenuta nel limite minimo in rapporto alle esigenze dell'impresa e, salvo sovrastrutture tecniche documentatamente necessarie, non dovrà essere superiore a mt. 9.00.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo indicato sulle schede ha valore impositivo. Ad ogni intervento ammesso corrisponde una definizione cartografica, un numero progressivo ed una scheda.

In caso di discordanza fra l'indicazione numerica della superficie territoriale e quella cartografica prevale quella cartografica.

Nell'ipotesi di S.U.E. limitrofi da eseguire contemporaneamente può essere proposta la realizzazione di edifici in aderenza.

Laddove sul fondo esistano canali irrigui essi dovranno essere intubati con l'uso di tubi autoportanti di diametro interno non inferiore a cm. 60. Eventuali spostamenti dovranno essere concordati con i consorzi irrigui competenti.

*Gli interventi volti all'installazione di manufatti e macchinari destinati alla produzione di energia elettrica, ad esclusione dei progetti che propongono la tecnica "tetto integrato" o altra tecnica che comporti minimo impatto paesaggistico, con uso di pannelli non rifrangenti e dei progetti che inseriscono impianti su edifici con tetto non in vista ferma restando la condizione dei pannelli non rifrangenti, dovranno rispettare le prescrizioni che la commissione edilizia, sentita la commissione locale del paesaggio, riterrà di impartire per il miglioramento dell'inserimento ambientale. In particolare per quanto riguarda la posa di pannelli fotovoltaici si stabilisce che, se sul terreno, dovrà essere mantenuto il manto erboso. In base all'estensione dell'area di installazione e all'impatto che la stessa costituisce sul paesaggio potrà essere chiesta la realizzazione di fasce alberate. E' in ogni caso fatta salva la distanza di m 5 dal confine misurata dalla proiezione a terra del pannello.*

## ~~P1~~ 03P01 P.I.P.

Superficie territoriale	mq.	13000
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.55
Superficie utile lorda = SUL	mq.	7150
Superficie a destinazione artigianale 90%	mq.	6435
Superficie a destinazione residenziale 10%	mq.	715
Superficie a servizi $715/0.55=1300$		
$13000-1300=11700 \times 20\%=2340$		
$2340+(715/40 \times 25)=2340+447=$	mq.	2787
Indice di controllo copertura		50%

La superficie territoriale indicata sulla scheda é da verificare in sede di progettazione.

La superficie residenziale può essere assentita nel limite massimo di cui all'art. 36.1 delle presenti norme.

L'edificazione dovrà rispettare le distanze di mt. 5.00 dai confini (art. 15.4) e gli arretramenti dalle sedi stradali di cui all'art. 23.3 delle presenti norme.

In considerazione della presenza di attigue aree residenziali in questa zona non è consentito l'insediamento di aziende nocive o moleste.

**P2 03P02 P.E.C.**

Superficie territoriale	mq	<b>12600</b>
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.55
Superficie utile lorda = SUL	mq	<b>6930</b>
<b>Superficie a servizi (20%S.T.)</b>	<b>mq</b>	<b>2520</b>
Indice di controllo copertura		50%
Indice di controllo superficie	mq/mq	0.80

La superficie territoriale indicata sulla scheda é da verificare in sede di progettazione.

La superficie a servizi indicata sulla scheda é la minima ammessa.

La superficie residenziale può essere assentita nel limite massimo di cui all'art. 36.1 delle presenti norme.

L'edificazione dovrà rispettare le distanze di mt. 5.00 dai confini (art. 15.4) e gli arretramenti dalle sedi stradali di cui all'art. 23.3 delle presenti norme.

### P3 03P03 P.I.P.

Superficie territoriale	mq.	16200
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.55
Superficie utile lorda = SUL	mq.	8910
Superficie a destinazione artigianale 90%	mq.	8019
Superficie a destinazione residenziale 10%	mq.	891
Superficie a servizi $891/0.55=1620$		
$16200-1620=14580 \times 20\%=2916$		
$2916+(891/40 \times 25)=2916+557=$	mq.	3473
Indice di controllo copertura		50%

La superficie territoriale indicata sulla scheda é da verificare in sede di progettazione.

La superficie residenziale può essere assentita nel limite massimo di cui all'art. 36.1 delle presenti norme.

L'edificazione dovrà rispettare le distanze di mt. 5.00 dai confini (art. 15.4) e gli arretramenti dalle sedi stradali di cui all'art. 23.3 delle presenti norme.

La superficie di P.I.P. é destinata prioritariamente alla rilocalizzazione di aziende site in area impropria alla data di adozione della variante generale al P.R.G.C..

*Sulla porzione di territorio compresa fra il nuovo limite della fascia di rispetto coincidente con il confine del P3 PIP e l'area verde pubblica (limite della fascia di rispetto inedificabile) ed il limite definito dal raggio di m 100 misurato dal baricentro dell'impianto di depurazione potranno essere ammessi interventi edificatori, purché rientranti nelle capacità edificatorie sopra definite e purché siano verificate le conseguenti cessioni gratuite di superfici a servizi, esclusivamente per la realizzazione di attrezzature e manufatti per lo stoccaggio di prodotti e per la loro movimentazione con presenza solo occasionale di lavoratori.*

*Tali destinazioni d'uso nonché la presenza occasionale di lavoratori, dovranno essere garantite con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta dal titolare dell'impresa proponente e trascritta nel registro delle proprietà immobiliari in modo che successori ed aventi causa siano edotti circa la limitazione dell'utilizzo di dette superfici. Tale impegno verrà meno solo in caso di cessazione della vigenza della fascia di rispetto del depuratore per motivi legati alle modalità di depurazione, sopravvenire di nuove normative, spostamento dell'impianto. Valgono in ogni modo le misure di mitigazione previste nella relazione di verifica ambientale che consistono nella creazione di una cortina alberata, di h. 5,00 metri, lungo il perimetro dell'impianto di depurazione ed un terrapieno trapezoidale, lungo il confine dell'area di rispetto con sovrastante siepe arborea compatta e alta minimo 3,00 metri. (O altra struttura idonea, condivisa con l'amministrazione comunale, per forma e luogo atta a garantire la mitigazione prevista dalla relazione ambientale).*

## P4 03P04 P.E.C.

Superficie territoriale	mq.	19500
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.55
Superficie utile lorda = SUL	mq.	10725
Superficie a destinazione artigianale 90%	mq.	9652
Superficie a destinazione residenziale 10%	mq.	1073
Superficie a servizi $1073/0.55=1950$		
$19500-1950=17550 \times 20\%=3510$		
$3510+(1073/40 \times 25)=3510+670=$	mq.	4180
Indice di controllo copertura		60%
Indice di controllo superficie	mq/mq	0.80

La superficie territoriale indicata sulla scheda é da verificare in sede di progettazione.

La superficie a servizi indicata sulla scheda é la minima ammessa.

La superficie residenziale può essere assentita nel limite massimo di cui all'art. 36.1 delle presenti norme.

L'edificazione dovrà rispettare le distanze di mt. 5.00 dai confini (art. 15.4) e gli arretramenti dalle sedi stradali di cui all'art. 23.3 delle presenti norme.

*E' ammessa, nel limite massimo di mq 10.000 di superficie territoriale, la destinazione d'uso commerciale ai soli fini di eventuale insediamento di esercizio pubblico comprendente bar, multisala cinematografica, sala bowling. Il complesso dovrà essere dotato di superfici a parcheggio nella misura del 100% della superficie utile lorda fatta salva la verifica del n° dei posti auto sulla base del n° presunto di utenti contemporanei nella misura di uno a tre.*

*L'area a parcheggio potrà essere, per quantità non superiori al 50%, privata ad uso pubblico. Nell'ambito del PEC sono fatte salve le verifiche delle superfici a servizi per la parte restante all'uso produttivo secondo lo schema di calcolo proposto dalla presente scheda.*

*Sulla porzione di territorio compresa fra il nuovo limite della fascia di rispetto (coincidente con la tangente il raggio di m 65 misurati dal baricentro dell'impianto di depurazione) limite inedificabile ed il limite precedente definito dal raggio di m 100 potranno essere ammessi interventi edificatori, purché rientranti nelle capacità edificatorie sopra definite e sempre che siano verificate le conseguenti cessioni gratuite di superfici a servizi, esclusivamente per la realizzazione di attrezzature per lo stoccaggio di prodotti e per la loro movimentazione con presenza solo occasionale di lavoratori.*

*Tali destinazioni d'uso nonché la presenza occasionale di lavoratori, dovranno essere garantite con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta dal titolare dell'impresa proponente e trascritta nel registro delle proprietà immobiliari in modo che successori ed aventi causa siano edotti circa la limitazione dell'utilizzo di dette superfici. Tale impegno verrà meno solo in caso di cessazione della vigenza della fascia di rispetto del depuratore per motivi legati alle modalità di depurazione, sopravvenire di nuove normative, spostamento dell'impianto. Valgono in ogni modo le misure di mitigazione previste nella relazione di verifica ambientale che consistono nella creazione di una cortina alberata, di h. 5,00 metri, lungo il perimetro dell'impianto di depurazione ed un terrapieno trapezoidale, lungo il confine dell'area di rispetto con sovrastante siepe arborea compatta e alta minimo 3,00 metri (o altra struttura idonea, condivisa con l'amministrazione comunale, per forma e luogo atta a garantire la mitigazione prevista dalla relazione ambientale).*



**P5 04P01 P.E.C.**

Superficie territoriale	mq	14.450
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.55
Superficie utile lorda = SUL	mq	7.947
Superficie a destinazione artigianale 90%	mq	7.153
Superficie a destinazione residenziale 10%	mq	794
Superficie a servizi $794/0.55 =$	mq	1.443
$14.450 - 1.443 = 13.007 \times 20\% =$	mq	2.601
$2.601 + (794 / 4 \times 25) = 2.601 + 496 =$	mq.	3.097
Indice di controllo copertura		60%

In quest'area la possibilità di destinazione residenziale è limitata a mq 150 per ogni unità produttiva e non 200 come genericamente definito al punto 1 del presente articolo ferme restando le altre destinazioni d'uso. Le percentuali indicate per il calcolo teorico della superficie a servizi restano indicative e subordinate al numero delle unità produttive.

Dalla superficie territoriale indicata sulla scheda é esclusa la porzione di superficie necessaria per la realizzazione dell'anello viario per il tratto non confinante con l'area di PEC. Tale superficie potrà essere aggiunta alla superficie territoriale e sarà dotata della capacità edificatoria spettante solo nel caso in cui se ne convenzioni la realizzazione.

L'edificazione dovrà rispettare le distanze di m 5.00 dai confini (art. 15.4), gli arretramenti dalle sedi stradali di cui all' art. 23.3 delle presenti norme a meno della strada provinciale dalla quale dovrà essere rispettata la distanza di m 30. Dovrà inoltre essere rispettata la distanza dalla linea elettrica di alta tensione corrente sul margine ovest del PEC (indicativamente pari a m 20) previa verifica della stessa da parte della società proprietaria della linea stessa che dovrà esprimere, sul progetto edilizio del lotto interessato, parere favorevole. L'altezza non potrà essere superiore a m 6.50 all'imposta salvo il caso di particolari esigenze lavorative e la quota di riferimento per la fabbricazione dovrà essere quella del piano di campagna esistente. Indipendentemente dalla indicazione cartografica lo svincolo verso la strada provinciale dovrà essere progettato secondo le indicazioni che la Provincia stessa, vorrà impartire.

La superficie a servizi sarà monetizzata e sarà cura del Comune acquisire l'area individuata a tal fine nei pressi della chiesa della borgata. Detta superficie sarà attrezzata come piazza, luogo di aggregazione e sede delle feste locali, ed annoverata pertanto fra le aree verdi attrezzate, ai fini della verifica degli standard complessivi di PRGC.

**ART. 38. AREE PER NUOVI IMPIANTI AGRICOLI INDUSTRIALI. -**

Tali aree, individuate con apposita simbologia sulle tavole di P.R.G.C. sono destinate a ricevere la costruzione di nuovi impianti agricoli industriali.

**38.1. Destinazioni d'uso.**

Oltre agli impianti agricoli industriali (art. 14.5) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, sempre che le attrezzature siano collegate all'attività produttiva agricola:

- a) magazzini e locali di deposito (art. 13.3);
- b) magazzino commerciale all'ingrosso (art. 12.5);
- c) fabbricati industriali (art. 13.2) e laboratori artigianali (art. 13.1) limitatamente a quelli destinati alla produzione, lavorazione, confezione e conservazione di prodotti agroalimentari e zootecnici;
- d) laboratori artigianali di servizio (art. 12.6.) limitatamente a quelli destinati alla riparazione dei mezzi d'opera meccanici destinati alla lavorazione rurale;
- e) residenza (art. 11) nella misura e con i limiti indicati nell'art. 36.1.

**38.2. Interventi ammessi.**

In queste aree sono ammessi solo interventi previa formazione di S.U.E.. L'area può essere realizzata anche tramite S.U.E. successivi a condizione che le aree individuate a servizi vengano omogeneamente cedute sul margine della strada e che ogni intervento sia provvisto di idonei sistemi di smaltimento delle acque luride.

**38.3. Parametri urbanistici ed edilizi.**

I parametri urbanistici ed edilizi sono specificati nella scheda normativa denominata PA (produttivo agricolo).

In caso di discordanza fra l'indicazione numerica della superficie territoriale e quella cartografica prevale quella cartografica.

Laddove sul fondo esistano canali irrigui essi dovranno essere intubati con l'uso di tubi autoportanti di diametro interno non inferiore a cm. 60. Eventuali spostamenti dovranno essere concordati con i consorzi irrigui competenti.

**PA2 04PA01 P.E.C.**

Superficie territoriale	mq.	35.150
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.34
Superficie utile lorda = SUL	mq.	12.100
Superficie a servizi (35.150x20%) (uso art.)	mq.	7.030
Superficie in cessione	mq.	1.000
Superficie da monetizzare	mq.	3.400 (75-80%)
Superficie a servizi (12.100x100%) (uso com.)	mq.	12.100
Superficie in cessione	mq.	2.750
Superficie da monetizzare	mq.	9.350 (75-80%)
Indice di controllo copertura		50%
Indice di controllo superficie	mq/mq	0.75

L'aspetto esterno dei fabbricati dovrà presentare caratteristiche di omogeneità nella scelta delle tipologie e dei materiali.

I richiedenti dovranno attenersi alle prescrizioni dettate dalla Commissione Urbanistica Comunale e dalla Commissione Edilizia Comunale in ordine all'aspetto estetico degli edifici ed alla sistemazione delle aree esterne e delle superfici in cessione.

L'edificazione dovrà rispettare le distanze di mt. 5.00 dai confini (art. 15.4) e gli arretramenti dalle sedi stradali di cui all'art. 23.3 delle presenti norme (m 20 dalla strada provinciale) e dovrà essere adeguato l'incrocio fra la strada provinciale e la viabilità secondaria esistente. L'area potrà essere realizzata indipendentemente da quella attigua PA2a o con unico strumento urbanistico ferme restando tutte le prescrizioni.

~~PA2a~~ **04PA02/a** P.E.C.

La superficie planimetricamente individuata è priva di capacità edificatoria e deve essere adibita a spazi accessori all'attività assentita sul PEC PA2. Sono ammessi pertanto esclusivamente spazi pavimentati per deposito e parcheggio, aree di manovra, carico e scarico merci e verde. Dovrà essere previsto raccordo con le aree circostanti finito a verde limitando al massimo i muri di contenimento che non potranno avere altezza maggiore di m. 1,20. L'area potrà essere realizzata indipendentemente da quella attigua PA2 o con unico strumento urbanistico ferme restando tutte le prescrizioni.

~~PA1~~ **04PA03** P.E.C.

Superficie territoriale	mq.	<b>11000 + 9.500</b>
<del>Indice di fabbricabilità</del>	<del>mq/mq</del>	<del>0.55</del>
<del>Superficie utile lorda = SUL</del>	<del>mq.</del>	<del><b>6050</b></del>
Superficie a servizi ( <b>11000 + 9.500</b> x20%)	mq.	<b>2200 + 1.900</b>
Superficie in cessione	mq.	<b>1000 + 1.900</b>
Superficie da monetizzare	mq.	1200
<del>Indice di controllo copertura</del>	<del></del>	<del>50%</del>
<del>Indice di controllo superficie</del>	<del>mq/mq</del>	<del>0.75</del>

Sul	superficie utile lorda: predefinita	mq.	--
Ut	- indice di utilizzazione territoriale .....	mq./mq.	0,55
Uf	- indice di utilizzazione fondiaria .....	mq./mq.	0,30
Rc	- rapporto di copertura .....	%	50
Ics	indice di controllo di superficie .....		0,75
Hm	- altezza massima di edificazione .....	m.	7,50
Np	- numero piani.....	n.	=
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a .....	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a.....	m.	5,00
Ds	- distanze da strade: non inferiore a.....	m.	5,00

In sede operativa si prenderanno contatti con il settore competente per la viabilità della Provincia.

L'aspetto esterno dei fabbricati dovrà presentare caratteristiche di omogeneità nella scelta delle tipologie e dei materiali.

I richiedenti dovranno attenersi alle prescrizioni dettate dalla Commissione Urbanistica Comunale e dalla Commissione Edilizia Comunale in ordine all'aspetto estetico degli edifici ed alla sistemazione delle aree esterne e delle superfici in cessione.

L'edificazione dovrà rispettare le distanze di mt. 5.00 dai confini (art. 15.4) e gli arretramenti dalle sedi stradali di cui all'art. 23.3 delle presenti norme.

Dovranno essere svolte attente indagini idrogeologiche in considerazione dell'inserimento dell'intervento in area interessata dal Piano Stralcio Fasce Fluviali.

Nella quota di dotazione di servizi deve essere prevista una adeguata aree a verde, anche come opere di mitigazione relativamente a polveri e rumore ed eventualmente con la previsione di fasce di vegetazione, realizzate scegliendo specie arboree e arbustiva anche in funzione della loro capacità di intercettare e rimuovere inquinanti atmosferici ed eventualmente contenere gli sbalzi termici negli edifici.

Occorre altresì definire adeguate compensazioni ambientali finalizzate alla riduzione dei fattori di frammentazione ecologica, attraverso l'implementazione della rete ecologica esistente.

**ART. 39. AREE PRODUTTIVE AGRICOLE DI PIANURA -**

Tali aree sono tutte quelle comprese nel territorio comunale ad est della S.S. 589 dei Laghi di Avigliana.

Sono richiamate tutte le norme generali relative ai vari sistemi di organizzazione.

Sugli edifici di civile abitazione o comunque a destinazione impropria esistenti sulle aree agricole di cui al presente articolo sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18 fino al peso massimo di ristrutturazione di tipo "A".

E' ammessa inoltre la costruzione di autorimesse in bassi fabbricati secondo le prescrizioni di cui all'art. 26.4 o di autorimesse interrato con gli stessi requisiti dimensionali succitati ed a condizione che resti in vista esclusivamente la rampa di accesso di larghezza massima di mt. 3.50 nonché la costruzione degli accessori di cui all'art. 26.5 nel rispetto delle norme di Codice Civile.

Sugli edifici a destinazione rurale residenziale o accessorio esistenti sono consentiti i tipi di intervento di cui all'art. 18. Sono consentiti inoltre interventi di nuova edificazione nel rispetto delle seguenti norme. Il rilascio delle concessioni é subordinato:

- all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e soggetto alle sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti secondo i disposti dell'art. 25 della Legge Regionale 56/77; l'atto deve essere trascritto a cura e spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare;
- alla dimostrazione, con riferimento alle tabelle di cui all'art. 28, della consistenza dell'azienda agricola, della reale necessità degli ampliamenti o delle nuove costruzioni in funzione della conduzione dei fondi e delle necessità abitative dei nuclei familiari conduttori, quali risultano da certificati anagrafici.

Si potranno considerare nel nucleo dei componenti risultanti dallo stato di famiglia, gli ascendenti, i discendenti diretti con coniugi effettivamente coabitanti.

Tutti i fabbricati ed i manufatti relativi all'attività agricola, comprese le platee di raccolta per liquami e le vasche di raccolta acque dovranno distare dai confini almeno mt. 5.00 (art. 15.4) e rispettare gli arretramenti e le fasce di rispetto stradale secondo quanto stabilito dall'art. 23.3.

Ai fini delle distanze dalle abitazioni ed aree residenziali si assimilano le opere di raccolta liquami e le concimaie alle stalle facendo perciò riferimento alla stessa normativa.

Nelle aree agricole il P.R.G.C. prevede il recupero di percorsi pedonali e ciclabili in parte perduti, ma tuttora individuabili sia nella cartografia catastale che sul territorio, ai fini di favorire itinerari turistici.

I proprietari confinanti avranno l'obbligo di ripristinare i diritti pubblici di passaggio ed il Comune quello di provvedere alle spese di sistemazione e concorrere a quelle di manutenzione nella misura massima del 50%.

Per quanto riguarda il rispetto della legge regionale 28.05.2007 n. 13 "disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia", in tutti gli interventi di recupero di edifici rurali abbandonati o di nuova edificazione in prossimità di vecchi cascinali che conservano disposizioni planimetriche e/o elementi architettonici tradizionali, la *posa di pannelli di produzione energia elettrica o acqua calda è ammessa solo se del tipo "tetto integrato" o altra tecnica che comporti minimo impatto paesaggistico ed a condizione che l'ubicazione sia rispettosa dell'inserimento nel contesto. Il responsabile del servizio potrà richiedere la valutazione da parte della Commissione del Paesaggio secondo i criteri di cui all'art. 17 quando l'inserimento proposto ricada nelle adiacenze di edifici vincolati.*

### **39.1. Destinazioni d'uso.**

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- a) abitazioni rurali (art. 14.1);
- b) accessori agricoli aziendali (art. 14.2);
- c) allevamenti aziendali (art. 14.3);
- d) commercializzazione dei prodotti aziendali;
- e) distributori di carburante anche dotati di chiosco bar di dimensioni non superiori a mq. 50 di S.U.L. nonchè le opere di cui all'art. 23.4 ed a condizione che la superficie sottratta all'uso agricolo non superi il limite di mt. 40 dal ciglio stradale.
- f) solo nell'area individuata in tav. 1 "territorio comunale" con specifica retinatura, è consentita l'edificazione di strutture a servizio dell'agricoltura a fini sperimentali nel campo dell'ortofrutticoltura. La capacità edificatoria dovrà essere realizzata secondo le verifiche urbanistiche richieste nei punti successivi sulla base dell'estensione dei terreni interessati dall'attività con riferimento al punto 2 per le strutture a carattere amministrativo e al punto 3 per le strutture a carattere accessorio.

Nel caso di recupero di edifici rurali abbandonati sono valide le prescrizioni di cui all'art. 28.7.

Per le variazioni di destinazioni d'uso si richiamano i disposti di cui all'art. 25 della Legge Regionale 56/77.

Le aziende produttive impropriamente insediate in area agricola alla data di adozione delle presenti norme potranno effettuare ampliamenti dei soli edifici a destinazione artigianale nella misura massima del 50% della superficie preesistente con il limite massimo di mq. 200 a condizione che l'attività non costituisca fonte di inquinamento, non comprometta lo svolgimento delle attività agricole, non sottragga ulteriore terreno all'attività rurale, non comporti maggiorazione del carico di traffico veicolare su strade non classificate comunali.

### 39.2. Nuova edificazione di abitazioni rurali.

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli in possesso dei requisiti di cui alla L.R. 49/97;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale, ai sensi del secondo comma dell'art. 25 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata e che traggano dalla stessa il loro maggiore reddito.

Dovranno essere rispettate le seguenti norme particolari:

- a) indice di fabbricabilità: valgono gli indici di densità fondiaria di cui all'art. 25 comma 12 della L.R. 56/77 di seguito riportati:
  - terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.;
  - terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.;
  - terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.;
  - terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02 per mq.;
  - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
  - terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc..

Ai fini del calcolo della fabbricabilità la proprietà aziendale dovrà certificare con attestazione catastale o dichiarazioni sostitutive, l'effettiva coltura in atto.

Le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi possono accorpate i terreni ai fini del calcolo della fabbricabilità; l'accorpamento delle singole aree di una stessa proprietà deve risultare da apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto nei registri della proprietà immobiliare, che regoli il trasferimento della fabbricabilità, destinando a "non aedificandi" la parte del territorio a tale scopo vincolato.

Le aziende che comprendono anche terreni, purché in proprietà, inclusi nell'area agricola di collina (ad ovest della S.S. 589 dei Laghi di Avigliana) li possono utilizzare, ai fini della determinazione della fabbricabilità, in misura non superiore al 50%.

b) indici di controllo: I.C.C. = 30% dell'area direttamente asservita;

c) altezza massima (art. 15.3) : mt. 8.00 (2 piani f.t.).

Per quanto riguarda le caratteristiche architettoniche valgono le prescrizioni di cui all'art. 26.3.

### **39.3. Nuova edificazione di accessori agricoli aziendali e di allevamenti aziendali.**

La nuova costruzione di accessori agricoli aziendali deve essere contenuta nei seguenti limiti:

a) superficie coperta per ogni azienda agricola compresa quella esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, non superiore a mq. 70/ettaro con un minimo di mq. 500 per ogni azienda agricola.

L'estensione dell'azienda é determinata dai soli terreni in proprietà esclusi quelli di pertinenza degli edifici ad uso residenziale. Detto indice dovrà essere ragguagliato al tipo di coltura in atto documentato catastalmente e con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del richiedente secondo i seguenti parametri:

- prato/seminativo 1,00
- colture legnose specializzate/colture orticole o floricole 1,50
- bosco 0,20;

b) verifica, rispetto all'area direttamente asservita, di un rapporto di copertura (I.C.C.) non superiore al 30%.

L'altezza massima di questi edifici, pur non essendo fissata rigidamente, deve tuttavia essere contenuta nel limite funzionale minimo in rapporto alle esigenze produttive e alle misure standard delle strutture prefabbricate eventualmente impiegate.

Non è ammessa la demolizione delle strutture architettoniche accessorie dei fabbricati rurali che conservano l'impianto tradizionale della cascina.

Qualora gli stessi non risultassero idonei alle moderne tecniche di conduzione é possibile il recupero della superficie a condizione che ne venga effettuata la manutenzione con gli stessi materiali in opera.

*E' ammessa inoltre la realizzazione di piccole tettoie aperte al servizio delle attività agricole, sia condotte a titolo principale che da proprietari non imprenditori agricoli, nella misura massima di mq 50 di superficie coperta ogni mq 5.000 di superficie coltivata con un massimo di mq 100 di superficie coperta. Ai fini del conseguimento del permesso di costruire dovrà essere stipulato atto di impegno al mantenimento della destinazione d'uso regolarmente registrato e trascritto. La struttura dovrà essere adeguata alle caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti ove esistenti oppure, dovrà presentare pilastri di mattoni pieni e copertura di legno a doppia falda con manto di coppi. L'altezza massima all'imposta non potrà essere superiore a m 3,50. Le tettoie dovranno essere aperte su tutti i lati e non è possibile unire in un unico corpo di fabbrica tettoie su proprietà limitrofe. Dovranno essere rispettate le distanze dal confine e dalle strade come definite all'art. 15.4. Potranno essere accolte richieste in deroga alle distanze dalla proprietà confinante solo se accompagnate da assenso del confinante ed impegno, da parte dello stesso in caso di edificazione, al rispetto della distanza minima di m 10. Detto impegno dovrà essere registrato e trascritto.*

#### **39.4. Allevamenti zootecnici aziendali.**

Non sono ammessi nuovi impianti intensivi per l'allevamento industriale del bestiame.

Per quanto riguarda le strutture relative all'allevamento zootecnico aziendale le dimensioni massime sono fissate dalla capacità di produzione degli alimenti da parte delle aziende stesse.

I limiti minimi di autoapprovvigionamento sono indicati all'art. 14.3.

Almeno il 70% della proprietà deve essere compresa nei confini comunali.

Le strutture per l'allevamento devono avere superficie utile lorda non superiore a:

- mq. 1.50 per quintale per capi bovini, equini e suini;
- mq. 2.00 per quintale per capi avicunicoli.

L'altezza minima dei locali dovrà essere di metri 3 fatte salve diverse disposizioni derivanti da specifiche normative e regolamenti di settore.

La distanza dalle abitazioni dell'azienda dovrà essere di mt. 20 e di mt. 50 dalle altre abitazioni e dal perimetro delle aree residenziali.

E' ammesso per le strutture esistenti, ai soli fini dell' adeguamento alle norme igieniche, un ampliamento del 10% della superficie coperta, anche in caso di esaurimento della capacità edificatoria.

#### **39.5. Serre.**

Per le serre fisse la superficie coperta non potrà superare il 75% dell'area asservita.

Dovranno essere previste le opere necessarie per lo scarico delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto.

La superficie potrà essere adibita esclusivamente alla coltura e non già alla vendita.

La struttura non potrà presentare un'altezza massima superiore a mt. 4 e dovrà essere eseguita con materiali trasparenti, correttamente rifinita, mantenuta senza sovrastrutture.

Dovrà essere adottata la massima uniformità di materiali.

Per la costruzione di serre fisse é necessario conseguire concessione edilizia.



### **Art 39.6 Impianti di produzione di energia elettrica**

Gli interventi volti all'installazione di manufatti e macchinari destinati alla produzione di energia elettrica, *qualora non realizzati con la tecnica "tetto integrato" o altra tecnica che comporti minimo impatto paesaggistico*, dovranno rispettare le prescrizioni che la commissione edilizia, *sentita, ove lo ritenga*, la commissione locale del paesaggio, riterrà di impartire per il miglioramento dell'inserimento paesaggistico. In particolare per quanto riguarda la posa di pannelli fotovoltaici si stabilisce che, se sul terreno, dovrà essere mantenuto il manto erboso. In base all'estensione dell'area di installazione e all'impatto che la stessa costituisce sul paesaggio potrà essere chiesta la realizzazione di fasce alberate. Dette installazioni dovranno comunque mantenere una distanza di almeno m 200 dalle preesistenze individuate dal P.R.G.C. come edifici con valore storico, documentario ed artistico (art. 22).

E' esclusa la possibilità di installazione di impianti fotovoltaici nella fascia compresa fra la linea ferroviaria ed il Rio Torto nonché nelle fasce di rispetto delle strade.

E' in ogni caso fatta salva la distanza di m 5 dal confine misurata dalla proiezione a terra del pannello.

**ART. 40. AREE PRODUTTIVE AGRICOLE DI COLLINA-**

Tali aree sono tutte quelle comprese nel territorio comunale ad ovest della S.S. 589 dei Laghi di Avigliana.

Sono richiamate tutte le norme generali relative ai vari sistemi di organizzazione.

Sugli edifici di civile abitazione o comunque a destinazione impropria esistenti sulle aree agricole di cui al presente articolo sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18 fino al peso massimo di ristrutturazione di tipo "B".

E' ammessa inoltre la costruzione di autorimesse interrato alle medesime condizioni di cui all'art. 31.2 ove le caratteristiche geologiche del terreno lo consentano nonché la costruzione degli accessori di cui all'art. 26.5 nel rispetto delle norme di Codice Civile.

In conformità alle indicazioni fornite dagli elaborati di indagine sulle caratteristiche idrogeologiche del territorio comunale di P.R.G.C. si stabilisce che:

- gli ambiti corrispondenti alle aree individuate in classe III dalla "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" sono da ritenersi vincolate alla inedificabilità;
- l'eventuale realizzazione di interventi di cui ai successivi punti 40.2 e 40.3 negli ambiti individuati dal predetto elaborato in classe II dovrà essere preceduta da specifica indagine geologico-tecnica, estesa ad un intorno significativo del settore collinare, che verifichi ed attesti l'idoneità dei siti ad ospitare gli interventi in oggetto e determini, qualora ne riscontri l'esigenza, particolari prescrizioni operative;
- per gli interventi ricadenti nelle zone a vincolo idrogeologico si richiamano altresì i disposti del precedente articolo 21.3 e le ulteriori precisazioni fornite dalla Legge Regionale 09.08.1989 n. 45 e successiva circolare esplicativa del 31.01.1990 n. 2 AGR.

In tutti gli interventi la posa di pannelli sia per la produzione di calore che per la produzione di energia elettrica nel limite massimo di 3 kW, è ammessa che l'ubicazione degli stessi sia attentamente studiata in modo da non alterare negativamente l'aspetto dei luoghi dal punto di vista paesaggistico. In considerazione della particolare valenza dell'area, la Commissione Edilizia, in ogni caso chiamata ad esaminare la pratica, potrà acquisire il parere della Commissione locale del Paesaggio e avanzare richieste volte a migliorare l'inserimento ambientale attraverso l'adozione di tipologie e materiali ritenuti idonei o attraverso la scelta dell'ubicazione dei pannelli per la produzione del calore e dell'energia elettrica.

Nelle aree agricole il P.R.G.C. prevede il recupero dei percorsi pedonali e ciclabili in parte perduti, ma tuttora individuabili sia nella cartografia catastale che sul territorio, ai fini di favorire itinerari turistici.

I proprietari confinanti avranno l'obbligo di ripristinare i diritti pubblici di passaggio ed il Comune quello di provvedere alle spese di sistemazione e concorrere a quelle di manutenzione nella misura massima del 50%.

#### **40.1. Destinazioni d'uso.**

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- a) abitazione rurale (art. 14.1);
- b) accessori agricoli aziendali (art. 14.2);

Nel caso di recupero di edifici rurali abbandonati sono valide le prescrizioni di cui all'art. 28.7.

Per quanto riguarda le distanze, sia relativamente alle residenze che agli accessori, vale quanto stabilito nel precedente art. 39.

#### **40.2. Nuova edificazione di abitazioni rurali.**

Vale quanto stabilito all'art. 39.2.

Le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi possono accorpare i terreni ai fini del calcolo della fabbricabilità; l'accorpamento delle singole aree di una stessa proprietà deve risultare da apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto nei registri delle proprietà immobiliari, che regoli il trasferimento della fabbricabilità, destinando a "non aedificandi" la parte del territorio a tale scopo vincolato.

Le aziende che comprendono anche terreni, purché in proprietà, inclusi nell'area agricola di pianura (ad est della S.S. 589 dei Laghi di Avigliana) li possono utilizzare, ai fini della determinazione della fabbricabilità, in misura non superiore al 50%.

La superficie dell'azienda agricola compresa nell'area di collina sarà conteggiata per intero ai fini della capacità edificatoria per i soli terreni messi a coltura al netto delle aree incolte ed improduttive.

La Commissione Edilizia Comunale potrà respingere le richieste di nuovi insediamenti di aziende agricole in collina qualora l'azienda insista parzialmente in pianura sulla base della localizzazione della produzione che impegna il maggior numero di giornate lavorative.

#### **40.3. Nuova edificazione di accessori rurali.**

In quest'area é ammessa, da parte dei proprietari dei fondi e di chi abbia titolo a norma del comma 4 art. 25 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, la realizzazione di accessori agricoli, anche se legati ad attività agricole di carattere limitato per la frammentarietà dei fondi e la conduzione di tipo saltuario, nei seguenti limiti:

superficie coperta mq. 60 per ogni ettaro di superficie agraria utilizzata al lordo delle superfici a destinazione analoga esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme.

Detto indice sarà ragguagliato al tipo di coltura in atto documentato catastalmente o con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del richiedente secondo i seguenti parametri:

- prato/seminativo 1.00
- colture legnose specializzate/colture orticole o floricole 1.30
- bosco 0.20

Per le piccole proprietà, esclusivamente identificabili nella presente area, per la coltivazione e la manutenzione, é ammessa la costruzione di accessori agricoli di dimensioni massime di mq 25 di S.U.L. con un minimo di superficie coltiva di mq 2500.

Per fondi di superficie inferiore le dimensioni dovranno essere proporzionalmente calcolate secondo il seguente conteggio:

25 : 2500 = X : a superficie in proprietà.

Si specifica che, qualora sul fondo insistano già altri fabbricati accessori non è consentita la nuova costruzione, ma solo la ristrutturazione dell'esistente con eventuale ampliamento fino a 25 mq massimi di S.U.L. Solo nel caso in cui il manufatto esistente non sia funzionale ai moderni sistemi di coltivazione, è ammessa la demolizione e nuova costruzione anche in luogo diverso dall'esistente. La richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata da autocertificazione relativa alla esistenza o meno di altri fabbricati sui fondi interessati ed eventualmente alla loro consistenza e destinazione d'uso.

L'accorpamento fra proprietà limitrofe non è consentito. In caso di accordo fra i confinanti in deroga alle distanze dal confine, accordo che dovrà essere trascritto nei registri immobiliari, è sempre e comunque da rispettare la distanza di almeno m 10 da altri piccoli accessori rurali. In ogni caso la struttura ed i materiali dovranno essere compatibili con l'ambiente e dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) altezza utile interna all'imposta della copertura non superiore a m 3,50;
- b) struttura portante e tamponamenti in muratura di mattoni intonacati a calce oppure in legno;
- c) copertura a due falde inclinate con manto in tegole di cotto del tipo a coppo canale o similare con sbalzo massimo delle falde dal filo della struttura, non superiore a m 1,50 o in lamiera grecata colore testa di moro;
- d) serramenti in legno in essenza naturale o in ferro verniciato;
- e) distanza minima di 10,00 m dalle strade e comunque secondo quanto indicato all'art. 24.3 e rispetto delle distanze minime di Codice Civile dai confini di proprietà;
- f) potranno essere dotati di servizi igienici di dimensione massima di mq 1,50;

L'intervento edificatorio dovrà rispettare l'andamento altimetrico del terreno con un'alterazione delle quote di campagna esistenti non superiori a m 1.50.

In alternativa e con la stessa funzione è ammessa la costruzione di tettoie aperte nella misura max. di 25 mq di superficie coperta ogni 2.500 mq di superficie in proprietà. Per fondi di superfici maggiore, vale quanto previsto dal primo comma del presente articolo. In ogni caso la struttura ed i materiali dovranno essere compatibili con l'ambiente e dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni. La struttura dovrà presentare pilastri in muratura o in legno, il tetto a due o unica falda, altezza max. all'imposta di 3,50 m, con orditura in legno e copertura in coppi o similari, oppure in lamiera grecata colore testa di moro. Le tettoie dovranno essere aperte almeno su tre lati e non sarà possibile unire in un unico corpo di fabbrica tettoie su proprietà limitrofe. Dovranno essere rispettate le distanze dal confine e dalle strade come previsto dall'art. 15.4. Potranno essere accolte richieste in deroga alla distanza dalla proprietà confinante solo se accompagnata dall'assenso del confinante e l'impegno, registrato e trascritto, da parte dello stesso, in caso di edificazione, al rispetto della distanza minima di 10 metri.

La Commissione Edilizia potrà valutare, di volta in volta, la possibilità di concedere la costruzione di piccoli accessori agricoli, come sopra definiti, ai proprietari di appezzamenti distanti tra loro, solo per ragioni di funzionalità e d'uso.

Non é consentito l'insediamento di allevamenti aziendali.

La costruzione di serre potrà essere assentita solo dopo attento esame dell'inserimento ambientale comunque con un rapporto di copertura non maggiore del 60% della superficie asservita e altezza non maggiore di m. 2.00 nel punto più alto.

La loro costruzione é subordinata ad acquisizione di concessione edilizia.

La Commissione Edilizia potrà in ogni caso imporre limitazioni dimensionali (di superficie coperta e di sviluppo orizzontale) e tipologie, materiali e schermature vegetali che ne favoriscano l'inserimento ambientale.

Tutti i permessi di costruire relativi ad accessori agricoli, aperti o chiusi, in area agricola di collina, dovranno essere accompagnati da atto, debitamente registrato e trascritto a spese del richiedente, di impegno al mantenimento della destinazione d'uso. Tale impegno, anche se non trascritto, s'intende esteso anche agli accessori aperti o chiusi esistenti.

#### **40.4. Recupero accessori agricoli con destinazioni d'uso impropria: allevamento intensivo**

Il recupero della porzione di SUL trasferita in area di completamento edilizio con scheda CR13 é realizzabile con permesso di costruire convenzionato; il recupero della porzione di SUL in area agricola di collina é ammesso solo attraverso SUE (PP-PEC) come individuato sulla tavola 1 "territorio comunale" e secondo i dati quantitativi di cui alla relativa scheda di intervento. Quest'ultimo recupero, come quello di edifici rurali abbandonati di cui al punto 1 del presente articolo, dovrà rispettare le prescrizioni di cui all'art. 28.5. L'intervento dovrà prevedere la completa demolizione di tutti i fabbricati ad uso accessorio agricolo sia destinati direttamente all'allevamento sia in uso come depositi.

E'ammessa esclusivamente la destinazione d'uso residenziale. ~~Dovrà essere attentamente studiata la viabilità di accesso.~~ L'accesso avverrà dalla via Santa Brigida, non sarà prevista nuova viabilità di accesso.

### **RR 1 01RR02 PEC**

Superficie territoriale	mq	99.244	<del>7.300</del>	3600
Superficie utile lorda massima ammessa = SUL	mq	<del>4.800</del>	800	
Superficie utile lorda trasferita				
in centro abitato scheda CR13	mq	<del>2.000</del>	3000	
Superficie utile lorda in area agricola	mq	<del>2.800</del>		
Abitanti insediabili in area agricola ( <del>2.800</del> /40)	n°	<del>70</del>	20	
Superficie a servizi ( <del>70</del> 20x25)	mq	<del>1.750</del>	500	
Superficie in cessione gratuita	mq	<del>1.750</del>	500	
Superficie da monetizzare	mq			--

La superficie utile lorda massima ammissibile non può subire variazioni rispetto alle indicazioni della scheda e dovrà essere stipulato atto di vincolo alla inedificabilità di tutti gli altri terreni individuati in SUE. L'edificazione potrà avvenire solo nelle porzioni di PEC specificatamente individuate *ovvero*:

~~□ nella porzione individuata sulla parte alta della proprietà, lato ovest, fra le aree boscate a nord e quelle ove è presente il grave rischio idrogeologico a sud potranno essere realizzati al massimo mq 800 di SUL. Tale edificazione dovrà rispettare una altezza massima al filo di gronda di m 5,50 con un piano terreno ed un sottotetto~~

- nella porzione individuata nella parte bassa della proprietà, a margine del tessuto edificato le nuove costruzioni dovranno rispettare un'altezza massima al filo gronda di m 6,50 con due piani fuori terra ed un rapporto di copertura non superiore al 30%.

E' obbligatoria la rimozione di tutti i fabbricati esistenti ad uso produttivo agricolo *presenti nelle aree prescritte in cessione.*

La nuova edificazione dovrà rispettare la distanza di m 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato nell'art. 26.2 delle presenti Norme e almeno m 5.00 dal confine (art. 15.4).

~~*Dovrà essere concordata la modalità di accesso dalla via santa Brigida la viabilità di accesso in particolare per quanto riguarda la porzione edificabile alta.*~~

La tipologia dovrà prevedere sia unità singole che bifamigliari o plurifamiliari con impianto planimetrico rettangolare, a L o a U rigorosamente rispettando le impostazioni prospettiche tradizionali *ed escludendo ogni modifica di morfologia al versante*: balconi a ballatoio su modiglioni con eventuali scalette esterne, loggiati, coperture a doppia falda, porte e finestre rettangolari per lamaggior parte con dimensioni tradizionali, oscuramento con persiane, manti di coppi, tetti con strutture portanti di legno, intonacitradizionali senza rivestimenti; non sono da escludere elementi di architettura moderna con materiali diversi purché rispondano all'esigenza di integrazione con il paesaggio naturale ed architettonico circostante.

Le aree a servizi sono individuate sul mappale 79 del foglio 2, per l'estensione di circa mq 25.000, fra la strada di Santa Brigida e la strada privata fino a raggiungere la chiesetta di Santa Brigida seguendo il confine di proprietà sui lati nord e ovest; questa superficie sarà acquisita gratuitamente dal Comune insieme con la chiesa stessa e compenserà la superficie a servizi relativa al presente intervento RR1 ed a quelli di cui alle schede di intervento CR12 e CR13 anche se molto maggiore della sommatoria delle aree a servizi risultanti dalla applicazione degli standard. Detta area dovrà essere ceduta dopo gli adeguati e verificati lavori di bonifica, e in seguito alla sistemazione e alla messa in sicurezza del terreno interessato. La convenzione dovrà contenere le specifiche dei lavori attinenti e l'impegno alla cessione dell'area che, in ogni modo, dovrà avvenire alla firma della prima delle convenzioni di cui ai citati interventi.

L'ubicazione delle aree a servizi potrà subire variazioni in sede progettuale purché motivate e condivise dall'Amministrazione ~~*L'Amministrazione deciderà se a scomputo oneri sarà opportuno convenzionare l'esecuzione di lavori per attrezzare dette superfici; la convenzione dovrà comunque contenere l'impegno da parte del proponente ad attrezzare un percorso pedonale di accesso alla chiesetta di Santa Brigida sul versante nord (lato San Leone) ed ai ripristini necessari per il recupero della chiesa stessa cui il pubblico dovrà poter accedere.*~~

~~*Detti lavori saranno eseguiti con i criteri tecnici applicabili agli edifici vincolati e dovranno comprendere almeno il rifacimento della copertura, il ripristino delle murature perimetrali, la pulizia interna. Sia la strada che la chiesa dovranno essere assoggettati ad uso pubblico. La convenzione dovrà inoltre contenere l'impegno all'adeguamento del piano di zonizzazione acustica.*~~

*Dovranno essere rispettati e convenzionati i seguenti obblighi:*

- *l'impegno da parte del proponente ad attrezzare un percorso pedonale di accesso alla chiesetta di Santa Brigida ed ai ripristini necessari per il recupero della chiesa stessa cui il pubblico dovrà poter accedere; detti lavori saranno eseguiti con i criteri tecnici applicabili agli edifici vincolati e dovranno comprendere almeno il rifacimento della copertura, il ripristino delle murature perimetrali, la pulizia interna. Sia la strada che la chiesa dovranno essere assoggettati ad uso pubblico;*
- *l'impegno da parte del proponente effettuare a propria cura e spese il frazionamento della strada di Santa Brigida, tracciato nuovo, tuttora insistente su sedime privato, per una superficie di circa mq 440. L'area che sarà gratuitamente acquisita dal Comune di Manta sarà meglio definita in sede di frazionamento.*

## **01RPR01 03RPR01**

A seguito della variante parziale n.8 che individua l'area come "produttiva agricola con recupero residenziale", si prevede la riconsiderazione della zona in tre parti.

- 1) Ripristino di area a bosco inedificabile, a seguito della demolizione degli edifici esistenti la cui consistenza volumetrica è stata trasferita come in premessa.
- 2) Riconoscimento di area di Recupero in Perequazione RPR, ove insiste il fabbricato oggetto di preventiva demolizione e conseguente trasferimento di superficie utile lorda, nell'area 03CR15 – 03CR16. Cessione del mappale di pertinenza attorno alla chiesetta di Santa Brigida, di interesse storico documentario; demolizione di tutti i fabbricati esistenti, anche se ruderi; **ripristino dei terreni a bosco inedificabile.**
- 3) Riconversione in agricolo di tutta la restante parte dell'area verso sud.

Superficie Territoriale 1:	mq.	9.070
Superficie Territoriale 2:	mq.	5.055
Superficie Territoriale 3:	mq.	14.450
Servizi Pubblici	mq.	--
RPR1 (SV)	mq.	1.400
Viabilità	mq.	--
S.U.L.	mq.	--
S.U.L. RPR1 (SV)	mq.	300

L'intervento si configura come compensazione ambientale, intesa come recupero a verde di aree impermeabilizzate, già compromesse dall'urbanizzazione e dismesse, aventi una superficie comparabile con quella per cui si prevede la trasformazione di area agricola esistente in residenziale di completamento 03CR15-16, che determina perdita di suolo libero.

Ai fini della riqualificazione ambientale paesistico e della prevista riconversione in agricolo della zona collinare compromessa dal passato utilizzo zootecnico, in sede attuativa è necessario effettuare un maggior approfondimento circa lo stato attuale dei luoghi, in particolare per valutarne l'eventuale contaminazione dei terreni, derivante dalla precedente attività zootecnica.



**ART. 41 AREE AGRICOLE DI TUTELA****PER FUTURO AMPLIAMENTO DEL CENTRO ABITATO.**

Tali aree, individuate con apposito simbologia sulle tavole di P.R.G.C. (tav. 1 e tav. 2) pur concorrendo alla determinazione della capacità edificatoria secondo gli indici di fabbricabilità ammessi negli ambiti produttivi agricoli,

sono inedificabili all'uso rurale (residenziale e accessorio), in quanto destinate a futuro ampliamento del centro abitato.

Sugli edifici a destinazione rurale insistenti su tali aree sono ammessi tutti i tipi di intervento di cui all'art. 18 fino ad un peso massimo di Ristrutturazione "A".

Sugli edifici a destinazione residenziale insistenti su tali aree sono ammessi tutti i tipi di intervento di cui all'art. 18.

**ART. 42 ENTRATA IN VIGORE DELLA REVISIONE GENERALE AL P.R.G.C.  
E MISURE DI SALVAGUARDIA.**

La presente revisione generale al P.R.G.C. entrerà in vigore dopo l'approvazione con delibera della Giunta Regionale e da tale data saranno abrogate tutte le norme locali in contrasto con esso.

A decorrere dalla data della deliberazione di adozione della presente revisione generale del P.R.G.C. e fino all'approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

## ART. 43 COMPATIBILITA' CON ANALISI AMBIENTALE PRESCRIZIONI A CARATTERE GENERALE

### 43.1 Valutazione di "contesto".

Nelle Aree interessate da trasformazioni gli interventi ammessi dal P.R.G. comportano comunque una dell'analisi di compatibilità ambientale secondo le indicazioni normative del presente articolo, per una progettazione organizzata in conformità e in coerenza con gli obiettivi di decoro e salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio. La valutazione deve in particolare riguardare:

- ✓ l'interpretazione del luogo o del contesto circostante, fabbricativo o naturalistico
- ✓ il riconoscimento dei caratteri originari degli insediamenti esistenti ritenuti significativi
- ✓ la eliminazione o l'attenuazione degli aspetti di contrasto ambientale
- ✓ la salvaguardia dei valori del patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tradizionale e tipica locale o a qualificati aspetti di epoche particolari.

A livello generale, nell'ambito di attuazione dei diversi interventi previsti dalla VS 2/2015, al fine di garantire una maggiore integrazione della componente ambientale del Piano e aumentare la sostenibilità ambientale delle scelte effettuate, dovranno essere recepite le indicazioni riportate di seguito:

- preservare eventuali relazioni visuali verso il Castello di Manta e la Chiesa di Santa Maria del Monastero e il relativo contesto;
- adottare caratteri tipologico-compositivi, anche se eventualmente rivisitati in chiave contemporanea, coerenti con la tradizione costruttiva locale in termini di scala, di forma, di texture (materiali di finitura, andamento e partitura delle facciate,...) e di distribuzione planimetrica;
- prevedere, a compensazione degli effetti irreversibili sulle diverse componenti ambientali, la realizzazione di aree verdi utilizzando specie vegetali autoctone, pianificando le fasi di progettazione e realizzazione del verde che si sviluppino contestualmente a quelle di edificazione.

### 43.2 Mitigazioni.

Per gli interventi a verde dovrà essere fatto ricorso esclusivamente a specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone adatte alle condizioni stagionali e che, prima della realizzazione dei suddetti interventi, dovrà essere effettuata un'analisi agronomica per individuare specie che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno inserite.

Relativamente alla risorsa acqua, al fine del perseguimento del massimo risparmio idrico mediante la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, le trasformazioni di nuovo impianto devono prevedere misure-volte alla:

- realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi;
- realizzazione di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e le acque reflue;
- utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi;
- garanzia dell'invarianza idraulica per gli interventi di nuova realizzazione e gestione dello smaltimento delle acque meteoriche, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo; le misure adottate per convogliare i deflussi delle acque meteoriche derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate non dovranno aggravare la situazione delle aree adiacenti, siano esse già urbanizzate oppure agricole;
- installazione di contatori individuali dei consumi di acqua potabile.

Nel caso in cui l'attuazione degli interventi interferiscano con la rete irrigua esistente, dovranno essere mantenute e garantite la perfetta funzionalità idraulica della rete irrigua e la possibilità di svolgere agevolmente tutte le operazioni manutentive e ispettive che si rendono necessarie per la gestione di tali infrastrutture. Tutti gli eventuali interventi sul reticolo irriguo dovranno essere preventivamente concordati con il Consorzio Irriguo di secondo grado.

Al fine di garantire la massima permeabilità superficiale possibile, compatibilmente con le caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi presenti ed in relazione alle attività svolte, si raccomanda, all'interno delle aree private, di realizzare pavimentazioni filtranti unicamente nei parcheggi per mezzi leggeri (favorendo l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile), garantendo invece una superficie impermeabile ai parcheggi per mezzi pesanti e ai piazzali dove si svolgono le attività lavorative e le operazioni di carico e scarico. Nel contempo, si raccomanda di prevedere sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti.

Oltre alle norme di superamento delle barriere architettoniche, si dovrà tenere conto, in fase progettuale e realizzativa, della DGR n. 85-19500 del 26.05.1997, che detta le *"Norme tecniche per la progettazione, realizzazione e segnalazione di piste e percorsi in sede urbana ed extraurbana"*.

Nelle fasi di cantiere, occorre tener conto degli impatti ambientali (emissioni in atmosfera, rumore, produzione e smaltimento dei rifiuti, occupazione temporanea del suolo urbano, variazioni della mobilità,....) provocati sul contesto urbano (in particolare nel centro storico), durante il periodo transitorio di attuazione degli interventi. L'approfondimento delle valutazioni ambientali potranno essere svolti mediante l'elaborazione di scenari che prefigurino le criticità derivanti dalle differenti fasi di cantiere e che permettano di individuare possibili azioni di risoluzione o mitigazione.

### **43.3 Compensazioni ambientali.**

Le misure di compensazione ambientale, per ridurre gli impatti non mitigabili (es. riduzione di aree a copertura arboreo-arbustiva, interruzione della continuità ecologica perdita di biodiversità, consumo di suolo), in particolare rispetto alla perdita di suolo libero, sono:

- miglioramento e implementazione dei corridoi ecologici esistenti, in particolare dei filari e delle aree interessate dai canali artificiali e naturali da attuare;
- realizzazione di interventi di miglioramento delle superfici boscate esistenti, di messa a dimora di filari arboreo-arbustivi, di mantenimento del paesaggio agrario, nonché di valorizzazione naturalistica delle aree private di pregio naturalistico;
- ripristino ambientale di aree degradate e rinaturalizzazione di aree dismesse;
- costituzione e valorizzazione di formazioni arboreo-arbustive lineari e areali e lotta alle specie vegetali esotiche e infestanti.

Al fine di garantirne l'effettiva attuazione di tali compensazioni, gli interventi considerati di una qualche criticità e individuati dal PRG, sono soggetti, in fase realizzativa, ad un contributo straordinario per opere da eseguirsi nel contesto di cui alla DGR n. 22-2974/2016.

### **43.4 Paesaggio**

In fase attuativa dovrà essere garantita una buona integrazione degli interventi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce tampone).

Al fine di sviluppare i temi di qualità progettuale, qualificazione dell'ambiente e del paesaggio, possono costituire utile riferimento le guide ed i manuali seguenti, consultabili sul sito della Regione Piemonte:

- Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia e indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti.
- Buone pratiche per la pianificazione locale, approvati con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010;
- Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio.

Per le aree verdi individuate, si richiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive e arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali.

### **43.5 Degradamento suolo, Risparmio idrico: riutilizzo acque meteoriche Riduzione superfici impermeabili**

Nell'attuazione degli interventi ammessi dovranno essere individuate ed inserite tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.

Per le finalità di risparmio idrico (art. 146 comma 2 del DLgs 152/2006 e smi) si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.

Dovrà essere ridotta l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate nei cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.

### **43.6 Minimizzazione consumi di energia**

Negli interventi edilizi di nuova costruzione si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili. Nella loro progettazione e costruzione, dovranno pertanto attenersi alle prescrizioni dei provvedimenti attuativi della L. n. 13/2007 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) come riportati nella DGR del 4.8.2009, relativi fra l'altro:

- alla certificazione energetica degli edifici, secondo le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", approvata con DM Sviluppo Economico del 26.6.2009;
- all'installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari, sia in edifici di nuova costruzione, sia in edifici esistenti in caso di loro ristrutturazione o inserimento dell'impianto termico;
- tutti gli impianti di riscaldamento e di raffreddamento degli edifici che verranno realizzati nelle zone di Variante, dovranno garantire almeno i livelli di prestazione minimi stabiliti dal DLgs 192/2005, come modificato dal D.Lgs. 311/2006, dalla LR n. 13/2007 e dalla DCR 98-1247/2007.

### **43.7 Dispersione flusso luminoso**

Negli interventi edilizi di nuova costruzione si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla limitazione della dispersione di flusso luminoso, mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa, l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

### **43.8 Rifiuti urbani e punti di conferimento Rifiuti dell'attività costruttiva**

In merito ai rifiuti urbani l'attuazione degli interventi ammessi dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32 - 13426/2010, concernente i "criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani", la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza, prevedano tra l'altro la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani.

I rifiuti prodotti dall'attività di costruzione ed eventuale demolizione dovranno essere gestiti come previsto dalla parte quarta del D.Lgs. 152/2006 e smi. Per quanto riguarda le terre e le rocce da scavo si ricorda che si dovrà fare riferimento all'art. 41 bis della legge n. 98 del 9/8/2013 in vigore dal 21/8/2013.

#### **43.9 Indicazioni per prevenire eventuali effetti igienico-sanitari negativi:**

1. per quanto concerne gli interventi relativi ad inserimenti di aree residenziali, è opportuno verificare ed escludere che i siti interessanti siano ricompresi in aree soggette a vincoli territoriali di carattere igienico-sanitario quali, ad esempio, fasce di rispetto per opere di captazione acque potabili, fascia/e di rispetto cimiteriale, vincoli di non edificabilità entro 100 m da impianti di depurazione; siano altresì verificate e rispettate le distanze fissate dal P.R.G.C. vigente da eventuali attività insalubri quali, esempio, allevamenti zootecnici;
2. a riguardo delle nuove edificazioni dovrà essere garantita la sostenibilità complessiva degli interventi in rapporto alla potenzialità dei sistemi locali di raccolta/smaltimento dei rifiuti, depurazione delle acque reflue, approvvigionamento idrico;
3. qualora le aree residenziali risultino confinanti con fondi agricoli adibiti a coltivazioni intensive (ad es. vigneto, nocciolo, ecc.) dovranno essere considerate le possibili ricadute igienico-sanitarie di dette attività sugli ambienti di vita, in particolare per quanto concerne la problematica dei trattamenti antiparassitari delle coltivazioni, prevedendone eventuale regolamentazione locale.