

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO

Comune di Scarmagno

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

P.R.G.C. vigente (Variante Strutturale n.1/2000) approvato con D.G.R. n° 27-13210 del 03 agosto 2004 e pubblicato sul B.U.R. n° 32 del 12 agosto 2004

Variante Parziale, ai sensi del Comma 7 dell'Art. 17 della Lur, approvata con D.C.C. n° 16 del 27 marzo 2009

Variante Parziale, ai sensi del Comma 7 dell'Art. 17 della Lur, approvata con D.C.C. n° 11 del 12 maggio 2011

Variante Parziale, ai sensi del Comma 7 dell'Art. 17 della Lur, approvata con D.C.C. n° 13 del 16 aprile 2015

VARIANTE STRUTTURALE N°2

Ai sensi del Comma 4° dell'Art. 17 L.R. n° 56/77

PROGETTO PRELIMINARE

ai sensi del 7° comma dell'Art. 15 L.R. n° 56/77

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettista

Arch. Alberto Redolfi

con Arch. Luisa Chiea

Ufficio Tecnico, RUP

Geom. Simone Lancerotto

Novembre 2017

La presente versione delle NTA presenta il testo con l'integrale evidenziazione delle modifiche apportate rispetto al testo vigente.

Sono escluse talvolta dall'evidenziazione le modifiche puramente grammaticali, o di rettifica dell'editing, che comunque non intervengono sul senso della frase.

Tutte le altre modifiche sono così evidenziate:

- **Il testo barrato si riferisce a parti della norma eliminate**
- **Il testo sottolineato si riferisce a parti della norma modificate o aggiunte**
-

I differenti colori sono esclusivamente un riferimento temporale del momento in cui è stata apportata la modifica, di norma – ad esempio - il magenta sottolineato riferisce di parti della norma aggiunte nel passaggio dalla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare al Progetto Preliminare vero e proprio. Tali differenze non vanno comunque considerate.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
Capo I.1 - DISPOSIZIONI GENERALI	1
Art. 1 - Oggetto delle norme	1
Art. 2 - Finalità, contenuti, arco temporale di previsione ed efficacia del P.R.G.	1
Art. 3 - Elaborati costituenti il P.R.G.	2
Capo I.2 - NATURA DELLE NORME E DEFINIZIONI	3
Art. 4 - Natura delle norme	3
Art. 5 - Definizioni: Parametri urbanistici.....	3
Art. 6 - Definizioni: Parametri edilizi	4
Art. 7 - Definizioni: Opere di urbanizzazione	5
TITOLO II - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO E DI INTERVENTO	7
Capo II.1 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO	7
Art. 8 - Classe e sottoclassi di destinazione d'uso del suolo e di intervento	7
Capo II.2 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI	8
Art. 9 - Aree per servizi pubblici (scolastici, di interesse comune, parcheggi)	8
Art. 10 - Aree di verde pubblico attrezzato	8
Art. 11 - Variazioni delle destinazioni specifiche	9
Art. 11bis - Impianti tecnologici vari e/o opere di urbanizzazione primaria	9
Capo II.3 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.....	11
Art. 12 - Interventi e destinazioni d'uso ammesse - Disposizioni generali	11
Art. 13 - Aree di recupero degli insediamenti abitativi esistenti: (R1 - R2) Norme generali	12
Art. 14 - Aree di recupero degli insediamenti abitativi esistenti (R1 - R2) Modificazioni della destinazione d'uso	16
Art. 15 - Aree di conservazione degli insediamenti abitativi esistenti (R3 - R4 - R5 - R6 - R7 - R8)	17
Art. 15bis - Aree a capacità insediativa esaurita (R28 - R29 - R30 - R31 - R32 - R37)	18
Art. 15ter - Aree a verde privato.....	20
Art. 16 - Aree destinate al nuovo impianto abitativo (R25 - R27 - R36 - R38 - R40).....	21
Art. 17 - Aree di completamento degli insediamenti abitativi esistenti (R9 - R10 - R11 - R12 - R13 - R14 - R15 - R16 - R17 - R18 - R19 - R20 - R21 - R22 - R23 - R24 - R33 - R34 - R35 - R39).....	23
Capo II.4 - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO	24
Art. 18 - Aree destinate ad attività produttive nel settore secondario Generalità	24
Art. 19 - Aree ed impianti produttivi esistenti confermati (P1 - P2 - P4).....	25
Art. 20 - Aree ed impianti produttivi esistenti confermati ma non comprese in aree produttive	26
Art. 21 - Aree di nuovo impianto e completamento produttivo (P3 - P5 - P6 - P7 - P8)	27
Capo II.4 bis - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE DEL SETTORE TERZIARIO.....	29
Art. 22 - Aree destinate o confermate ad attività economiche commerciali	29
Art. 22bis - Commercio al dettaglio in sede fissa (<i>Art. totalmente sostituito dalla Variante n. 2/2008</i>).....	30

Art. 23 - Aree destinate o confermate ad insediamenti turistici ricettivi a carattere alberghiero/paralberghiero (T1-T2).....	36
Art. 23bis - Aree destinate ad attrezzature ricettivo-assistenziali esistenti (RA)	37
Capo II.5 - AREE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE E DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO	39
Art. 24 - Aree destinate ad attività economiche del settore primario	39
Art. 24bis – Aree agricole di salvaguardia.....	41
Art. 25 - Edifici singoli con vincolo monumentale.	42
Art. 26 - Beni culturali ed ambientali	42
Capo II.6 - ALTRE DESTINAZIONI	43
Art. 27 - Aree di rispetto.....	43
Art. 28 - Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto	44
Art. 28 bis - Aree di interesse paesaggistico-ambientale, SIC e misure di conservazione della biodiversità e buone pratiche da adottare.....	49
TITOLO III - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO	52
Capo III.1 - TIPI DI INTERVENTO	52
Art. 29 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e prescrizioni per l'inserimento ambientale di nuovi edifici e manufatti	52
Art. 30 - Tipi di intervento edilizio	55
Art. 31 - Manutenzione ordinaria.....	55
Art. 32 - Manutenzione straordinaria.....	56
Art. 33 - Interventi di restauro (e risanamento conservativo).....	56
Art. 34 - Restauro monumentale.....	57
Art. 35 - Restauro	57
Art. 36 - Interventi di ristrutturazione edilizia	58
Art. 37 - Ristrutturazione di tipo A.....	58
Art. 38 - Ristrutturazione di tipo B.....	58
Art. 39 - Interventi di ristrutturazione urbanistica.....	59
Art. 40 - Interventi di demolizione senza ricostruzione.	60
Art. 41 - Riqualficazioni strutturali e formali	60
Art. 42 - Interventi su edifici recenti o recentemente ristrutturati.....	60
Art. 43 - Interventi di completamento e nuovo impianto	61
Art. 43bis - Distanze minime tra fabbricati e distanze dai confini di proprietà.....	61
Art. 44 - Edifici esistenti ricadenti in fasce di rispetto	62
Art. 45 - Ampliamento di edifici esistenti.	63
Art. 46 - Bassi fabbricati - Autorimesse - Locali interrati.....	63
Art. 47 - Fabbricati destinati ad opere di urbanizzazione primaria.....	64
Art. 48 - Aree di parcheggio per residenza ed attività terziarie	65
Capo III.2 - VINCOLI DI INTERVENTO	66
Art. 49 - Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale	66
Art. 49bis - Disciplina per gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante	66
Art. 50 - Vincoli di rischio geologico	67
Art. 51 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali.....	70
Art. 52 - Accessi controllati	70
Art. 53 - Disposizioni in materia di beni culturali e ambientali D.Lgs. 42/2004.....	70
TITOLO IV - GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL P.R.G.	71
Capo IV.1 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI.	71
Art. 54 - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione	71

Art. 55 – Titolo abilitativo e convenzioni.....	72
Art. 56 - Osservanza dei parametri urbanistici ed edilizi.....	74
Art. 56 bis – Osservanza degli obblighi di mitigazione e compensazione.....	75
Art. 57 - Capacità insediativa	78
TITOLO V - NORME FINALI	80
Capo V.1 - NORME FINALI	80
Art. 58 - Deroghe	80
Art. 59 - Norme transitorie	80
ALLEGATI.....	82

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I.1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto delle norme

- (1) Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione delle indicazioni del P.R.G. nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.

Art. 2 - Finalità, contenuti, arco temporale di previsione ed efficacia del P.R.G.

- (1) Il P.R.G. redatto in conformità agli Artt. 11 e 12 della L.R. 56/77¹ tende alla realizzazione delle finalità espresse nell'Art. 11 suddetto per mezzo dei contenuti normativi e prescrittivi degli elaborati, interpretanti a livello locale quanto richiesto dall'Art. 12 della L.R. 56/77.
- (2) Le previsioni insediative del P.R.G. sono riferite ad un arco temporale decennale e sono adeguate alla strumentazione di pianificazione territoriale e paesaggistica.
- (3) Ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, la disciplina urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale è regolamentata dalle norme e prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale; pertanto ogni attività comportante modificazione dell'uso del suolo, sia urbanistica che edilizia del territorio del Comune, ~~o comunque subordinata al conseguimento di concessione od autorizzazione a norma del Titolo VI della L.R. 56/77, nonché della L. 457/78,~~ deve essere compatibile con le norme e prescrizioni del P.R.G. stesso.
- (4) Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque, soggetto pubblico o privato, proprietario o utente di immobili.
- (5) Dalle date di adozione ~~del Progetto Preliminare definitivo~~ del P.R.G. ~~così come degli strumenti urbanistici ed amministrativi di attuazione~~ si applicano le relative misure di salvaguardia di cui all'Art. 58 della L.R. 56/77.

¹ Per tutte le presenti Norme la citazione "L.R. 56/77" e/o L.U.R. (Legge Urbanistica Regionale) è da interpretarsi come "L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni".

Art. 3 - Elaborati costituenti il P.R.G.

(1) Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

I - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

II - ELABORATI GRAFICI

- Tav. 1 – Rapporto tra le previsioni della Variante e gli strumenti di pianificazione sovraordinata scala 1:50.000
- Tav. 2 – Planimetria – Mosaicatura PRG dei Comuni contermini scala 1:25.000
- Tav. 3 - Assetto generale dell'intero territorio comunale PRG vigente scala 1:5.000
- Tav. 4 - Assetto generale dell'intero territorio comunale della Proposta di Variante scala 1:5.000
- Tav. 5 – Individuazione delle zone di insediamento commerciale scala 1:5.000
- Tav. 6a - Aree urbanizzate e dintorni di pertinenza ambientale Progetto (concentrico) scala 1:2.000
- Tav. 6b - Aree urbanizzate e dintorni di pertinenza ambientale Progetto (frazioni) scala 1:2.000
- Tav. 7a - Sviluppo nucleo di interesse ambientale Concentrico - Progetto scala 1: 1.000
- Tav. 7b - Sviluppo nucleo di interesse ambientale Frazione Bessolo - Progetto scala 1: 1.000
- Tav. 8 – Carta dei vincoli e delle limitazioni scala 1: 10.000

III - NORME DI ATTUAZIONE

IV - RELAZIONE GEOLOGICA

V - SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI

(2) In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, prevalgono le tavole con minore denominatore di scala; se fra le tavole e le presenti norme prevalgono queste ultime.

Capo I.2 - NATURA DELLE NORME E DEFINIZIONI

Art. 4 - Natura delle norme

- (1) Nel complesso le norme del P.R.G. si possono distinguere secondo il loro carattere in:
 - a) norme previsionali ~~o di programma~~:
hanno natura previsionale le indicazioni e/o le norme la cui attuazione ed applicazione è subordinata alla specificazione di ulteriori atti e prescrizioni specifiche ~~quelle tese ad orientare programmaticamente l'attività del Comune; esse contengono in genere previsioni di strumenti esecutivi;~~
 - b) norme prescrittive:
quelle disposizioni che regolano gli interventi in ordine ad adempimenti obbligatori e, fatti salvi disposti diversi di leggi vigenti, hanno efficacia precettiva all'adozione del Piano Regolatore ~~quelle riferentesi alle modalità, tipologie e vincoli d'intervento;~~ esse possono riguardare sia la concessione dell'intervento diretto sia prescrizioni per la formazione di strumenti esecutivi, sia la localizzazione delle aree per infrastrutture, ~~ecc.~~
 - c) ~~norme di gestione:~~
~~quelle relative agli strumenti amministrativi di attuazione del P.R.G.~~
- (2) Nel caso generale le modificazioni di norme del Piano richiedono una variante specifica del P.R.G.
- (3) Fra le norme previsionali, non costituiscono varianti al P.R.G. quelle emanate con deliberazione dell'Amministrazione ~~e contestuali alle Deliberazioni dei P.P.A.~~ e che prevedano la definizione di ulteriori ambiti di strumenti esecutivi da realizzarsi sia con iniziativa pubblica che privata.
- (4) Le norme di gestione sono di fatto modificate, senza costituire varianti al P.R.G. soltanto in relazione a disposizioni in materia emanate a livello Regionale o Statale.
- (5) Le modificazioni di norme prescrittive richiedono la variante specifica del Piano.

Art. 5 - Definizioni: Parametri urbanistici

- (1) Le definizioni dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici che seguono (se presenti e congrue nel Regolamento Edilizio approvato) sono esposte nelle presenti Norme solo a titolo esemplificativo; le definizioni con valore di cogenza sono quelle contenute nel Regolamento Edilizio in vigore, e pertanto le eventuali modifiche dello stesso debbono intendersi quale automatica variazione anche del presente, senza che ciò ne costituisca variante. ~~i elencano i parametri seguenti le cui definizioni di base sono riportate nel Regolamento Edilizio all'articolo citato. Le parti di testo già vigenti e non in contrasto con le definizioni del R.E. restano valide. Le ulteriori precisazioni e norme di~~

~~dettaglio aggiunte sono di massima quelle raccomandate nelle istruzioni e note al testo tipo del R.E.~~

- 1) Superficie Territoriale - S.T. (in mq)
(V. Reg. Ed. - Art. 22)
- 2) Superficie Fondiaria - S.F. (in mq)
(V. Reg. Ed. - Art. 21)
La superficie fondiaria di un'intera zona è la somma delle singole superfici fondiarie come precedentemente definite.
Qualsiasi sia l'intervento che l'operatore intenda realizzare esso, se è afferente alla superficie fondiaria, dovrà sempre essere rapportato al totale della superficie fondiaria accorpabile senza soluzione di continuità, su cui l'operatore abbia titolo.
- 3) Indice di fabbricabilità territoriale - It (in mc/mq)
(V. Reg. Ed. - Art.27 - Indice di densità edilizia territoriale)
- 4) Indice di fabbricabilità fondiario - If (in mc/mq)
(V. Reg. Ed. - Art 26 - Indice di densità edilizia fondiaria)
- 5) Indice di utilizzazione territoriale - U.T. (in mq/mq)
(V. Reg. Ed. - Art. 25)
- 6) Indice di utilizzazione fondiaria - U.F. (in mq/mq)
(V. Reg Ed. - Art. 24)
- 7) Indice di permeabilità - Ip (in mq/mq)
Esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie Permeabile e la Superficie Territoriale (ST) o Fondiaria (SF), come specificato dalle presenti Norme Tecniche. È prevista la possibilità di monetizzare una quota non superiore a 0,1 mq/mq di tale indice.

Art. 6 - Definizioni: Parametri edilizi

- (1) Si elencano i parametri seguenti le cui definizioni sono riportate nel regolamento edilizio all'articolo citato.
 - 1) Superficie Coperta - Sc (in mq)
(V. Reg. Ed. - Art. 17)
 - 2) Superficie Utile Lorda - Sul (in mq)
(V. Reg. Ed. - Art. 18)
 - 3) Rapporto di Copertura - Rc (in %)
(V. Reg. Ed. - Art. 23)
La superficie coperta presa a base del calcolo del rapporto dovrà sempre comprendere le superfici di tutti gli edifici insistenti sulla relativa superficie fondiaria.
 - 4) Fronte di un edificio
(V. Reg. Ed. - Art. 13, Comma 1)
 - 5) Altezza massima della fronte - Hf (in mt)
(V. Reg. Ed. - Art. 13 - Altezza dei fronti della costruzione)
Nel caso di aree in cui la relazione geologico-idraulica allegata al P.R.G. o gli ulteriori approfondimenti operativi previsti dalla stessa prescrivano un rialzo o un

franco di altezza per i locali siti al P.T. rispetto al piano di campagna naturale, il piano o linea di spiccato reale può considerarsi traslato fino a coincidere col piano virtuale prescritto dalla norma geologico-idraulica succitata, mentre per quanto afferente al calcolo dell'altezza della fronte la traslazione del piano di spiccato non potrà superare il valore massimo di m 1,00 dal piano di campagna naturale.

- 6) Altezza massima di un edificio - H (in mt)
(V. Reg. Ed. - Art. 14 - Altezza della costruzione - H)
- 7) Numero dei piani della costruzione (Np)
(V. Reg. Ed. - Art. 15)
- 8) Volume di un edificio - V (mc)
(V. Reg. Ed. - Art. 20 - Volume della costruzione)
- 9) Superficie utile netta della costruzione - Sun
(V. Reg. Ed. - Art. 19)
- 10) Distanza tra fabbricati - D (in mt)
(V. Reg. Ed. - Art. 16 - Distanza tra le costruzioni)
- 11) Distanza dai confini - Dc (in mt)
(V. Reg. Ed. - Art. 16 - Distanza della costruzione dal confine)
- 12) Distanza da strade - Ds (in mt)
(V. Reg. Ed. - Art. 16 - Distanza della costruzione dal ciglio o dal confine stradale)
- 13) Sagoma dell'edificio
Agli effetti delle presenti norme la sagoma di un edificio è il solido fuori terra confinato da una base, delimitata dal perimetro involuppo degli elementi portanti verticali dell'edificio stesso, dai piani verticali passanti per i segmenti del perimetro e dai piani passanti per gli estradossi della grossa orditura dei vari elementi di copertura esistenti.

Art. 7 - Definizioni: Opere di urbanizzazione

(1) Si elencano le opere di urbanizzazione con riferimento all'Art. 51 della L.R. 56/77.

a) Urbanizzazione primaria:

- ~~— al primo livello (indispensabile per consentire interventi diretti): risanamento e sistemazione del suolo, strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotti, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (ove esistente), pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, telecomunicazioni (facoltative);~~
- ~~— al secondo livello (da programmare nei P.P.A. da prevedere negli strumenti urbanistici di dettaglio): parcheggi di quartiere, illuminazione pubblica, verde elementare.~~

b) Urbanizzazione secondaria:

~~(da programmare nei P.P.A. da prevedere negli strumenti urbanistici di dettaglio in misura adeguata ai vari livelli)~~

- ~~— asili nido e scuole materne;~~
- ~~— scuole dell'obbligo e attrezzature relative, s;~~

— scuole secondarie superiori e attrezzature relative; edifici per il culto
(chiese e altri edifici religiosi);

— centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie,
annonarie, sportive;

– giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;
impianti tecnici e di smaltimento dei rifiuti solidi.

c) Urbanizzazione indotta:

— parcheggi, sovrappassi e sottopassi;

— impianti di trasporto collettivo;

— mense pluri-aziendali al servizio di insediamenti industriali;

— ~~impianti tecnici e di smaltimento dei rifiuti solidi~~;

– sistemazione a verde, arginature, terrazzamenti e consolidamenti.

Titolo II - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO E DI INTERVENTO

Capo II.1 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Art. 8 - Classe e sottoclassi di destinazione d'uso del suolo e di intervento

(1) Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, il territorio comunale è suddiviso, in riferimento alla destinazione d'uso prevalente, nelle seguenti classi e sottoclassi;

- 1 Aree destinate ad attrezzature e servizi sociali
 - 1.a Aree per servizi pubblici
 - 1.b Aree di verde pubblico attrezzato
- 2 Aree destinate ad usi residenziali
 - 2.a Aree di recupero degli insediamenti abitativi esistenti
 - 2.b Aree di conservazione degli insediamenti abitativi esistenti
 - 2.c Aree di nuovo impianto abitativo
 - 2.d Aree di completamento degli insediamenti abitativi esistenti
 - 2.e Aree a capacità insediativa esaurita
 - 2.f Aree destinate a verde privato
- 3 Aree destinate ad attività produttive del settore secondario
 - 3.a Aree di impianto esistente confermato.
 - 3.b Aree di impianto esistente non confermato
 - 3.c Aree di nuovo impianto e completamento
- 4 Aree destinate ad attività produttive nel settore terziario
 - 4.a Aree destinate o confermate ad attività commerciali
 - 4.b Aree destinate o confermate ad attività turistico ricettive
 - 4.c Aree destinate o confermate ad attività ricettive-assistenziali
- 5 Aree agricole
 - 5.a Aree destinate ad attività economiche del settore primario
 - 5.b Aree destinate a verde privato
- 6 Aree di salvaguardia
 - 6.a Edifici singoli con vincolo monumentale
 - 6.b Aree di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio
 - 6.c Beni culturali ed ambientali
- 7 Aree di rispetto
- 8 Aree destinate alla viabilità ed accessibilità
 - 8.a Viabilità veicolare esistente
 - 8.b Viabilità veicolare di nuovo impianto ed adeguamento funzionale
 - 8.c Aree di parcheggio

Capo II.2 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI

Art. 9 - Aree per servizi pubblici (scolastici, di interesse comune, parcheggi)

- (1) La destinazione di tali aree o degli eventuali edifici in esse compresi, è finalizzata all'erogazione di pubblici servizi a livello comunale o sovra-comunale.
- (2) La proprietà degli immobili dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nelle forme di legge o indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della concessione ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
- (3) La predisposizione alla realizzazione delle destinazioni previste sul P.R.G. avviene di norma [secondo le modalità di attuazione del Piano Regolatore di cui al Titolo V della LUR.](#)
- ~~(3) nell'ambito dei Programmi Pluriennali di Attuazione o anche al di fuori di essi, limitatamente ad interventi di completamento di servizi esistenti ed ai casi che possono connettersi a concessioni rilasciabili al di fuori dei P.P.A. Sono salve le disposizioni di legge per i comuni esonerati dalla formazione dei P.P.A.~~
- (4) Le aree per servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste dalle leggi di settore. In ogni caso la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie ad essa asservita e l'indice di edificabilità fondiario non potrà essere superiore ad 1,00 mc/mq.
- (5) La dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici in genere, di cui al presente articolo ed ai seguenti Artt. 10 ed 11, dovrà essere garantita per la capacità insediativa prevista in ogni [strumento per l'attuazione del Piano P.P.A.](#) ~~(quando questo sia obbligatorio o comunque adottato).~~ Le aree a servizi comprese nell'ambito di piani esecutivi saranno dismesse ed attuate secondo le indicazioni delle convenzioni relative ai piani.

Art. 10 - Aree di verde pubblico attrezzato

- (1) Tali aree sono destinate alla creazione di aree di gioco e svago e la loro sistemazione consiste:
 - nella definizione in genere del verde, realizzabile sia con il nuovo impianto di alberature viarie sia con il rispetto e il riutilizzo di quelle esistenti con definizione di percorsi pedonali e sistemazione dell'eventuale sottobosco nonché con la regolazione dei corsi d'acqua esistenti e la formazione di piccoli specchi d'acqua;
 - nella previsione di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici,

- chioschi, attrezzature per lo svago per adulti e bambini;
 - nella previsione di attrezzature per il gioco dei bambini d'ogni età, quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc.;
 - nella previsione delle attrezzature sportive propriamente dette quali campi da gioco di ogni tipo.
- (2) Per la porzione dell'area S6 destinata a verde ai sensi del Comma c) dell'Art. 21.1 della LUR potrà essere destinata a parco agricolo – anche gestito da soggetti privati mediante convenzionamento - nel rispetto delle opere di sistemazione e delle funzioni ammesse al comma precedente, e delle seguenti prescrizioni e limitazioni:
- i percorsi non potranno essere finiti con manti o pavimentazione ma dovranno rimanere in terra battuta o tipo strada bianca;
 - le superfici boscate, ove presenti e riconosciute, non potranno essere oggetto di modifica e interessate dall'edificazione, le nuove piantumazioni dovranno privilegiare le specie autoctone;
 - nessuna opera di impermeabilizzazione del suolo potrà essere messa in atto;
 - le eventuali piccole costruzioni di cui al Comma (1) non potranno avere Sul maggiore di 25 mq ed altezza maggiore di 3,50 mt. Dovranno essere realizzate in legno o laterizio all'occorrenza intonacato e manto di copertura in coppi su orditura lignea; modeste deroghe sono possibili solo se motivate e concordate con i soggetti preposti all'autorizzazione delle stesse nel rispetto della tutela dell'ambito.

Art. 11 - Variazioni delle destinazioni specifiche

- (1) Nello spirito della norma di cui all'Art. 1, Comma 4 della Legge 03/01/78 n. 1, l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di opere pubbliche anche con conformi alle specifiche destinazioni di aree per la realizzazione di servizi pubblici del piano, non comporta necessità di varianti dello strumento urbanistico.
- (2) In sede di ~~formazione dei programmi pluriennali di attuazione o qualora il Comune sia esonerato con specifiche deliberazioni~~ attuazione delle previsioni del Piano, le destinazioni d'uso delle aree per servizi di cui agli Artt. precedenti, indicate dal Piano possono essere variate col solo vincolo a lasciare immutata la dotazione complessiva degli standard minimi fissati all'Art. 21 della L.R. 56/77.
- (3) Sono comunque salve norme diverse fissate da leggi statali o regionali vigenti al momento.

Art. 11bis - Impianti tecnologici vari e/o opere di urbanizzazione primaria

- (1) Il Piano individua gli impianti che costituiscono opere di urbanizzazione primaria,

secondo quanto sancito dall'Art. 51, Comma 2 della LUR. Essi sono siglati sulle tavole con la dicitura "U".

- (2) Tali impianti sono di pubblica utilità anche quando siano eserciti da società private.
- (3) Tali impianti (quali pozzi, prese, antenne, ecc) sono perimetrali per il sedime occupato, ma deve intendersi ugualmente disciplinata la presenza di vie di accesso all'impianto e di sottoservizi che provenienti o afferenti l'impianto stesso.

Capo II.3 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Art. 12 - Interventi e destinazioni d'uso ammesse - Disposizioni generali

- (1) Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed agli usi ad essa sussidiari e connessi. Sono pure ammesse le attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali, artigianali di servizio o di piccola produzione e le attività terziarie in genere, a condizione che tutte queste attività non siano inquinanti né moleste.
- (2) In particolare, le destinazioni non specificatamente residenziali o professionali ammissibili in connessione alla residenza, salvo disposizioni particolari per singole zone, sono:
 - 1) le attività artigianali al servizio della persona o della casa quali: sarti, calzolai, fabbri e le attività tradizionalmente esistenti tutte che non comportino più di 4 addetti;
 - 2) le attività artigianali di piccola produzione e che non comportino più di 4 addetti; si intende "piccola produzione" quella rapportabile al consumo comunale o che non occupi comunque più di 200 mq di superficie di calpestio ad uso laboratorio;
 - 3) le attività commerciali all'ingrosso con esclusione delle aree R1, R2 e delle aree di conservazione degli insediamenti abitativi esistenti;
le attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio e le attività terziarie e direzionali in genere; per le nuove attività direzionali e commerciali al dettaglio dovranno essere comunque garantiti gli standard a servizi di cui all'Art. 21 L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 28/99 nonché osservate le disposizioni delle successive D.C.R. e dell'Art. 22 delle presenti Norme;
 - 4) gli edifici o parti di essi, ad uso deposito-magazzino al servizio degli insediamenti di cui ai punti precedenti, anche se non previsti nelle immediate coerenze dell'attività principale, nel rispetto dei parametri ed indizi stabiliti per le singole zone;
 - 5) le attività agricole esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare di Piano.
- (3) È consentita nelle dimensioni attuali la permanenza delle strutture e delle attività agricole esistenti fino a quando permanga il conduttore attuale e/o ascendenti e discendenti; o anche nel caso di alienazione dell'azienda agricola a terzi, purché imprenditori agricoli a titolo principale, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti. A venir meno delle condizioni che ne consentono la permanenza assumeranno la destinazione residenziale o altre destinazioni non escluse dall'area, secondo le specificazioni dei tipi di intervento fissati per ogni edificio o secondo le norme di zona.
- (4) Tutte le costruzioni con destinazioni d'uso escluse dall'area dovranno essere gradualmente trasformate e le attività relative trasferite in apposite aree. Le condizioni per l'ammissibilità degli interventi di cui al precedente Comma 2, Punti 1), 2), 3), 4) e 5) sono, dal punto di vista tipologico ed edilizio, il pieno rispetto delle disposizioni sul

recupero contenute nelle presenti norme e, nel caso di nuove costruzioni, che queste vengano previste nel rispetto di tutti i parametri ed indici applicati all'edilizia residenziale e con tipologia formale e copertura simile alla norma delle preesistenze tradizionali.

- (5) Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, orto, frutteto, e pavimentate nel rispetto dell'indice di permeabilità ove indicato; in esse non è comunque consentito il perdurante accumulo di materiali, rottami o macerie a cielo aperto.
- (6) È di norma ammessa l'edificazione di bassi fabbricati salve comunque eventuali norme più restrittive stabilite per le varie zone.
- ~~(6)~~(7) Ogni intervento deve verificare l'applicazione delle norme di cui agli Artt. 28bis e 56bis delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 13 - Aree di recupero degli insediamenti abitativi esistenti: (R1 - R2)

Norme generali

- (1) Le aree qui considerate sono quelle distinte in cartografia con la sigla R1 ed R2 e comprendenti le porzioni degli insediamenti urbani di interesse ambientale o semplicemente documentario come tali individuati ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. In tali aree, gli obiettivi prioritari sono la conservazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.
- (2) Le presenti aree sono da considerarsi zone di recupero ai sensi dell'Art. 27 della Legge 457/78.
- (3) Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo quando siano definiti topograficamente ambiti di destinazione d'uso impropria o che le attività esistenti diventino oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Il P.R.G. non delimita immobili obbligatoriamente soggetti a strumento urbanistico esecutivo o compresi in aree da assoggettare a piani di recupero ex legge 457/78 restando inteso che tutti gli immobili possono essere soggetti ad intervento diretto. Per tutti gli edifici il P.R.G. fissa con vincolo topograficamente definito i tipi di intervento consentiti. Gli eventuali strumenti urbanistici esecutivi previsti dovranno essere sottoposti al parere della competente Commissione ex Art. 91bis della L.R. 56/77, nel rispetto delle procedure fissate dagli Artt. 24 e 41bis della stessa legge. Non costituiscono variante al P.R.G. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammissibili e definiti dal P.R.G. per il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto e che non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi. Non sono ammesse variazioni del tipo di intervento di restauro per gli edifici di rilevanza storico-artistica e/o documentaria o con fronti significativi da conservare, non sono inoltre ammesse variazioni del tipo di intervento di ristrutturazione A. Le modificazioni sono decise dal Comune, con deliberazione motivata del Consiglio Comunale, nel rispetto delle

procedure fissate al ~~i~~ Comma 7 e 812 dell'Art. 17 della L.R. 56/77. ~~In seguito all'entrata in vigore della legge obiettivo 443/2001 si precisa che per gli interventi di ristrutturazione di tipo A non sono ammessi interventi di demolizione totale con ricostruzione.~~

- (4) Eventuali interventi di ampliamento della sagoma in sviluppo di edifici esistenti potranno essere consentiti alle seguenti condizioni:
- l'edificio interessato non sia assoggettato, sulle tavole di P.R.G. ad intervento di restauro ed a ristrutturazione di tipo A;
 - tali interventi siano limitati ai soli casi in cui necessitino integrazioni di carattere distributivo, e quando gli edifici abbiano manica inferiore a m 7 di ampiezza;
 - l'ampliamento sia in accordo con la tipologia a portici sovrapposti di tipo canavesano, le cosiddette "gallerie" ad archi o piattabanda, e sia di norma destinato alla distribuzione verticale ed orizzontale ai piani, con strutture aperte non successivamente recuperabili all'uso abitativo, salva la possibilità di cui al punto seguente;
 - parti chiuse connesse all'ampliamento di sagoma al solo fine di adeguamenti igienico-funzionali saranno ammesse ai sensi del comma successivo;
 - l'aumento di superficie coperta indotto dai porticati non ecceda il 40% della superficie coperta della manica di edificio cui si affianca o connette il porticato stesso; la superficie coperta nel complesso non ecceda il 60% della superficie fondiaria del lotto e la larghezza dei nuovi porticati non superi i 3,00 m;
 - la densità fondiaria nel complesso non superi i 3,0 mc/mq riferita alle parti chiuse;
 - l'altezza delle fronti dell'edificio risultante non sia superiore a quella dell'edificio originario; eventuali alterazioni saranno consentite solo in accordo con quanto precisato al seguente Comma 7;
 - quando costituiscano coperture di terrazzi scoperti esistenti o di nuova formazione, con creazione di porticato aperto almeno su un lato, non successivamente recuperabile all'uso abitativo, e risolte con il rispetto delle norme sui materiali di cui al seguente articolo.
- (5) Quando l'intervento di ampliamento di abitazioni esistenti non si inquadri in un tipo di ampliamento organico come previsto al comma precedente, ma preveda solo aggiunte volumetriche, queste saranno attuabili alle seguenti condizioni:
- che l'ampliamento sia al solo fine igienico-funzionale e che vengano prioritariamente utilizzati per tali fini eventuali edifici a destinazione rurale (stalle, fienili, tettoie e simili) coerenti all'edificio principale;
 - solo nel caso di indisponibilità di tali volumi residui rurali si esegua un ampliamento esterno alla sagoma dell'edificio, con volumetria non eccedente il 20% di quella abitativa esistente, con un massimo di 150 mc ed un minimo sempre consentito di 25 mq utili;
 - l'aspetto formale di tali aggiunte sia in accordo con la tipologia dell'edificio preesistente soprattutto nelle soluzioni strutturali esterne e di copertura ed in genere con le disposizioni sull'uso dei materiali tradizionali dettate dalle presenti norme;

- l'edificio non sia assoggettato, sulle tavole di P.R.G. ad intervento di restauro;
 - in ogni caso il calcolo della volumetria in ampliamento avvenga nel rispetto delle modalità definite dal R.E. vigente.
- (6) Gli interventi ammessi ai due commi precedenti dovranno rispettare le seguenti norme sulle distanze:
- verso spazi pubblici siano allineati con i più prossimi edifici preesistenti anche se non contigui;
 - verso i confini: potranno essere edificati secondo le norme del codice civile o con distanza di mt. 5,00;
 - la distanza tra fabbricati non prospicienti verso spazi pubblici sia in accordo con quanto prescritto allo specifico articolo delle presenti norme relativo alle distanze in genere.
- (7) Nel caso di interventi di ristrutturazione di tipo B è consentita una modesta traslazione degli orizzontamenti al solo fine di ricavare l'altezza minima o media dei piani di 2,70 m prescritta dalle norme vigenti, purché non ne derivino aumenti dell'altezza alla gronda dell'edificio superiori ad 1,00 m.
- (8) Gli interventi di demolizione e ricostruzione eventualmente previsti nelle tavole di progetto di P.R.G. in scala 1:750, e quelli cui si addivenga ai sensi del precedente Comma 3, sono attuabili con concessione singola eventualmente convenzionata; l'edificio risultante dovrà rispettare i fili di fabbricazione esistenti, salva la possibilità di aggiungere strutture distributive aperte (portici) e salva l'osservanza di eventuali determinazioni dell'Autorità Comunale prese per ragioni di viabilità.
- (9) Gli eventuali piani di recupero adottati per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. dovranno riferirsi ad ambiti che presentino almeno le seguenti caratteristiche:
- comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica;
 - estendersi a tutta la costruzione caratterizzata da evidente continuità tipologica ed unico momento costruttivo;
 - comprendere tutti i corpi di fabbrica costituenti in origine, un unico ambito funzionale (residenza, volumi tecnici, magazzini, ecc.);
 - estendersi almeno a tutta la proprietà accorpata intestata al richiedente.
- (10) Nei casi di richiesta di interventi di demolizione totale e ricostruzione riguardanti bassi fabbricati, tettoie ed edifici adibiti a laboratori artigianali o assimilabili, come tali individuati sulle tavole relative ai tipi di intervento, e nel caso generale di richieste di riordino di tali edifici, esclusi quelli eventualmente vincolati a tipi di intervento di restauro, sarà possibile effettuare la demolizione e ricostruzione degli stessi purché il risultato finale, a giudizio della C.I.E., sia nettamente migliorativo dell'esistente, le coperture vengano, senza eccezione, realizzate a falde con tegole curve, la situazione planimetrica sia regolarizzata, e la superficie lorda complessiva degli edifici riordinati, preesistenti e delle eventuali integrazioni richieste, ove ammissibili, non superi il 50% di rapporto di copertura complessivo. Sono salve in ogni caso tutte le norme sui bassi fabbricati. Tali edifici e manufatti potranno essere trasformati con destinazioni d'uso comprese fra quelle indicate al precedente Art. 12, Comma 2, con esclusione delle

residenze e delle attività agricole.

- (11) In ogni caso il Comune di propria iniziativa o su istanza di privati può con specifica deliberazione ~~o contestualmente alla formazione del programma pluriennale di attuazione~~, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. delimitare immobili o complessi edilizi e le relative aree da assoggettare alla formazione di strumento urbanistico esecutivo o a piano di recupero da realizzare sia da parte di privati, anche con interventi di edilizia convenzionata, assistito o meno da contributi dello Stato, sia da parte dei Comuni mediante l'impegno di fondi, destinati dalle leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi delle concessioni e delle sanzioni a norma dell'Art. 12 della Legge 10/77.
- (12) Sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi o piani di recupero e fino alla loro approvazione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro rigoroso e di restauro senza modificazioni delle destinazioni d'uso o che comportino l'allontanamento degli abitanti, nonché interventi di restauro anche prevedenti modificazioni di destinazioni d'uso la cui realizzazione pregiudichi le finalità di riordino insite nell'assoggettazione allo strumento esecutivo.
- (13) Eventuali interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere ammessi per questioni di pubblica incolumità nonché nei casi di documentata fatiscenza al fine di migliorare le condizioni igieniche e d'insolazione delle aree o edifici coerenti; salvo i casi in cui la demolizione venga a costituire grave alterazione delle caratteristiche ambientali, salvi in particolare tenuto conto degli edifici e fronti vincolati dal P.R.G. nelle Tavole 7a e 7b, e salvo comunque l'obbligo della contestuale progettazione ed esecuzione di opportuno intervento di sistemazione delle aree rese libere.
- (14) In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le norme transitorie e finali o del Regolamento Edilizio, nonché con le seguenti norme:
- Sistemazioni delle aree libere ed accessorie: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni e/o alla sistemazione a verde di giardino, orto, prato o frutteto. Si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie o baracche con struttura precaria ritenute, in sede di rilascio della concessione, incompatibili con l'ambiente. Nel caso di interventi globali sull'edificio residenziale saranno obbligatoriamente da effettuare anche le operazioni migliorative sui bassi fabbricati pertinenti come precedentemente definite in questo stesso articolo. Non è di massima ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati, salvo quanto stabilito dalle norme specifiche (Art. 47). È ammessa la realizzazione di recinzioni in genere e di recinzioni di nuove delimitazioni fondiari quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a mt 6,00 e salve le norme sui materiali.
 - Decoro dell'ambiente: per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimenti di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature.

L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata di norma con apparecchiature a luce bianca e dello stesso tipo dovranno essere le insegne luminose.

È altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

- Accessibilità: nelle tavole di piano è indicato l'assetto della viabilità pubblica veicolare e pedonale da rispettare secondo le caratteristiche fissate per le sedi e secondo l'effettivo tracciato risultante dai progetti esecutivi o di massima delle opere pubbliche interessate. In ogni caso, anche ove non espressamente indicato negli elaborati cartografici, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di ridefinire funzionalmente ove ritenuto necessario, i passaggi privati singoli o plurimi. Il rilascio della concessione può essere subordinata all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al transito pubblico o privato secondo i casi, i percorsi interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal P.R.G., dagli strumenti urbanistici esecutivi, o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio della concessione.

Art. 14 - Aree di recupero degli insediamenti abitativi esistenti (R1 - R2) Modificazioni della destinazione d'uso

- (1) Nelle aree di interesse ambientale potranno essere destinate all'uso abitativo, con i limiti operativi imposti dal tipo di intervento, i locali chiusi almeno dagli elementi strutturali verticali (murature) e che siano comunque coerenti a locali di abitazione attuale, come stalle, granai, negozi dismessi, fienili e simili, considerando tali locali come facenti storicamente parte del nucleo abitativo rurale. Il recupero a scopo abitativo di volumi non utilizzati può essere realizzato solo se tali volumi sono compresi in edifici principali o se, pur risultando separati da questi, presentano caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con l'uso residenziale, fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto delle norme in materia di distanza tra fabbricati; i volumi minori separati dagli edifici principali e privi dei requisiti sopra elencati potranno essere recuperati esclusivamente per usi accessori alla residenza.
- (2) Gli edifici o parti di essi che non siano nelle condizioni di cui al comma precedente dovranno osservare integralmente le norme relative al tipo di intervento topograficamente definito nelle tavole di Piano.
- (3) Inoltre:
 - 1) In ogni caso è concesso spostare al piano primo o ai piani superiori (se esistenti) tutti gli ambienti di abitazioni permanenti esistenti al piano terra salvo eventualmente l'ingresso e la scala. Le stanze al piano terra devono allora essere dismesse dall'uso abitativo e destinate a locali accessori quali portici, autorimesse, ripostigli, ecc. Nel caso di richieste di interventi, i locali abitati al P.T. che siano anche solo in parte contro terra non potranno continuare ad essere adibiti ad abitazione permanente se l'edificio ha disponibilità di superfici ai piani

superiori. Nel caso si volesse confermarne l'uso abitativo dovranno essere specificati gli interventi atti ad aerare ed illuminare gli ambienti ed isolarli dall'umidità.

- 2) Sarà sempre ammessa la variazione di destinazione d'uso dal commerciale al residenziale salvi gli obblighi dei commi precedenti. La variazione inversa sarà comunque ammessa con l'osservanza della normativa relativa al commercio al dettaglio di cui al successivo Art. 22bis.
- (4) Si richiamano inoltre i disposti di cui alla Legge Regionale 06/08/98, n. 21 "Norme sul recupero a fini abitativi dei sottotetti".

Art. 15 - Aree di conservazione degli insediamenti abitativi esistenti (R3 - R4 - R5 - R6 - R7 - R8)

- 1) Le presenti aree sono parti di territorio edificato che hanno conservato prevalenti caratteristiche di residenza rurale con annesso tutte le infrastrutture comuni alle aziende agricole di tipo tradizionale quali stalle, fienili, ricoveri, depositi, ecc...
- 2) Tali aree sono da considerarsi zone di recupero ai sensi dell'Art. 27 della Legge 457/78.
- 3) La delimitazione dei singoli ambiti dei piani di recupero avverrà tramite deliberazione consigliare senza che ciò costituisca variante al P.R.G. ~~o in sede di formazione di P.P.A.~~
- 4) Il P.R.G. salvaguarda l'identità abitativa e produttiva di tali aree favorendo la conservazione, il risanamento del patrimonio edilizio e la ristrutturazione dei complessi rurali esistenti nonché eventuali interventi di ampliamento e nuovo impianto abitativo.
- 5) Il permanere delle aziende agricole non si considera sottoposto alle condizioni dell'Art. 12 precedente.
- 6) Non sono ammessi:
 - l'allevamento di suini se non per produzione proporzionata ai fabbisogni alimentari delle famiglie residenti;
 - l'impianto di nuove strutture per l'allevamento quando si prevedano capacità superiori a 30 capi bovini, 50 ovini-caprini, 500 avicunicoli;
 - nuovi impianti di trasformazione di prodotti agricoli eccedenti il livello aziendale.
- 7) Sono ammesse, in deroga alla disposizione dell'Art.12:
 - attività di deposito e commercializzazione di prodotti agricoli;
 - attività produttive come ammesse per le aree residenziali; impianti di trasformazione di prodotti agricoli di livello aziendale che non risultino inquinanti o molesti.
- 8) Gli interventi ammessi nelle aree di cui al presente articolo sono disciplinate dai seguenti indici:
 - indice di densità fondiaria massima: ved. tabella C

- rapporto di copertura: ved. tabella C
 - altezza massima degli edifici:
10.00 mt + eventuale incidenza del sottotetto abitabile o agibile così come definito dalla L.R. 21/98
 - piani fuori terra: 3 + 1 costituito da eventuale sottotetto abitabile o agibile così come definito dalla L.R. 21/98
 - distanza minima dai confini del lotto in assenza di convenzione con i confinanti:
5,00 mt
oppure in aderenza a fabbricati
 - distanza minima da edifici: 10,00 mt tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
 - distanza dalle strade: ved. successivo Art. 28 o in conformità ad allineamento preesistente per i soli ampliamenti degli edifici.
- 9) Sono consentite, su ordinanza del Sindaco, demolizioni a tutela della pubblica incolumità, con intervento diretto.
- 10) Nelle aree di cui al presente articolo sono consentite, con intervento diretto, le seguenti tipologie di interventi:
- conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia anche delle strutture agricole ampliamento abitativo;
 - nuovo impianto abitativo.
- 11) Interventi di nuovo impianto previa demolizione (ricostruzione) sono ammessi solo in attuazione di piani di recupero estesi almeno a tutta l'area in proprietà ed alle parti di aree e/o edifici pubblici contigui che risultino interessate dalle nuove e/o diverse sistemazioni urbanistico-edilizie.
- 12) Tutti gli interventi dovranno osservare scrupolosamente le norme sull'uso dei materiali tradizionali nonché, di massima, l'andamento delle cortine edificate.

Art. 15bis - Aree a capacità insediativa esaurita (R28 - R29 - R30 - R31 - R32 - [R37](#))

- (1) Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità.
- (2) In tali aree il P.R.G. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, ed attraverso l'individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.
- (3) L'attuazione delle proposte del P.R.G. e in generale, l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono per intervento diretto da parte del Comune, o previa formazione di comparti di sistemazione

urbanistica ed edilizia a norma dell'Art. 46 della L.R. 56/77.

- (4) Il disegno urbano di dettaglio individuato dal P.R.G. può subire variazioni limitatamente alla localizzazione della viabilità pedonale, di quella veicolare a fondo cieco al servizio di insediamenti, degli accessi ai lotti e delle aree verdi elementari di isolato e di arredo urbano, solo nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative e la continuità e la coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.
- (5) Nello stesso modo il Comune può provvedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree verdi di isolato e di arredo urbano.
- (6) Le variazioni o le nuove previsioni a norma del precedente comma non costituiscono variante del P.R.G. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.
- (7) In ogni caso l'intervento diretto da parte del Comune, quando non si configura come modesta opera di completamento di infrastrutture e servizi esistenti, e la delimitazione delle aree oggetto di comparto e di strumento urbanistico esecutivo in applicazione dei precedenti Commi 3, 4 e 5, sono previsti ~~del programma pluriennale di attuazione del P.R.G. o con semplice deliberazione, quando il comune sia esonerato dall'obbligo del P.P.A.~~
- (8) Le aree libere sono inedificabili. In esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde di isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.
- (9) Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) allacciamento ai servizi pubblici;
 - b) sistemazione del suolo e recinzioni;
 - c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
 - d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
 - e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
 - f) ampliamenti e sopraelevazioni una tantum di edifici di abitazione uni-bifamiliari che comportino aumento del volume esistente non superiore al 20% per un massimo di 150 mc, e con un minimo di 25 mq di superficie utile comunque consentita, altezza massima di 8,00 m più l'eventuale incidenza del sottotetto abitabile o agibile; piani fuori terra: 2 + 1 costituito da eventuale sottotetto abitabile o agibile e rapporto di copertura massimo del 30; gli una tantum ed i minimi di cui sopra si applicano relativamente alla situazione degli edifici risultante alla data di adozione del progetto preliminare della Variante 1/2000. I volumi da considerare come base delle previsioni di ampliamento sono quelli

- ammessi secondo le definizioni contenute nel R.E. vigente;
- g) variazioni di destinazione d'uso, per gli usi ammessi in tali aree, che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici;
 - h) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari ed ai volumi costituenti il primo bagno; tali ampliamenti non sono cumulabili con quelli di cui al precedente Punto f);
 - i) ricostruzioni totali di edifici residenziali plurifamiliari senza aumento del volume preesistente;
 - l) ricostruzioni totali di edifici residenziali uni-bifamiliari con le concessioni dell'una tantum di cui al precedente Punto f) e/o con l'accorpamento delle variazioni di destinazione d'uso di cui al precedente Punto g);
 - m) nuova costruzione di bassi fabbricati o tettoie chiuse anche usando della eventuale disponibilità di volumi di cui ai precedenti Punti f) e/o g).
- (10) Relativamente agli edifici ospitanti attività produttive secondarie o terziarie ammissibili in zona, saranno realizzabili una tantum con aumenti non superiori al 30% della superficie di calpestio esistente, con un massimo di mq 100; 50 mq di superficie di calpestio in aumento saranno sempre ammissibili salve le norme sulle distanze; l'altezza massima sarà di m 8,00 ed il rapporto di copertura del 30%.
- (11) Le aree divenute libere da attività produttive in seguito alla cessazione o trasferimento delle stesse sono edificabili, e gli edifici eventualmente residui sono ristrutturabili per gli usi residenziali nei seguenti limiti:
- l'indice di edificabilità fondiaria non potrà essere superiore a 1,00 mc/mq;
 - l'altezza degli edifici non sarà superiore a mt. 7,50;
 - il rapporto di copertura non sarà superiore al 40%.
- (12) Sono salve le distanze minime da edifici e confini come prescritte dalle presenti norme per i nuovi edifici.
- (13) Nel calcolo delle quantità di edificazione ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nelle aree di intervento.

Art. 15ter - Aree a verde privato

- (1) Sono definite a verde privato quelle aree, comprese in ambiti residenziali, da destinare a fasce di stacco a salvaguardia degli abitati. Esse sono aree agricole a tutti gli effetti, salvo le limitazioni dei commi seguenti, e possono concorrere al trasferimento di volumetria finalizzata all'edificazione di abitazioni rurali per gli aventi titolo.
- (2) Esse saranno inedificabili e dovranno essere lasciate allo stato di natura o destinate a verde agricolo coltivato o di pertinenza delle abitazioni almeno per l'80% della loro superficie, mentre per la restante parte potranno essere oggetto di pavimentazione o costruzione di accessi afferenti le proprietà coerenti. Sono salve e sono da escludere dal conteggio della percentuale di cui sopra, le infrastrutture quali viabilità, parcheggi,

ecc esistenti alla data di adozione della Variante 1/2000.

- (3) Sulle aree che siano di pertinenza di abitazioni esistenti, anche situate in zone di Piano diverse ma contigue alle presenti zone, sono ammessi gli stessi interventi di nuova costruzione di bassi fabbricati con le modalità di cui al Comma 6 del seguente Art. 24 relativo alle aree agricole proprie, con tipologia tradizionale a falde e con copertura in tegole laterizie.
- (4) Sugli edifici esistenti a destinazione abitativa e nelle aree circostanti, ad essi strettamente asservite, potranno essere ammessi gli stessi interventi previsti all'Art. 15bis precedente, Comma 9, dal Punto a) al Punto g).
- (5) Sono ammessi impianti sportivi privati scoperti nelle aree di pertinenza e coerenti ad abitazioni esistenti anche se site su altra area di Piano, quali: gioco bocce, tennis, piccole piscine, ecc. Tali impianti dovranno essere previsti in porzioni delle presenti aree ove la caratteristica di pertinenza delle abitazioni servite sia evidente (ad esempio aree recintate, ecc) o storicamente dimostrabile.

Art. 16 - Aree destinate al nuovo impianto abitativo (~~R16-R25 - R17-R27 - R18-R36 - R20-R38 - R2740—R38~~)

- (1) Le aree destinate al nuovo impianto abitativo sono adibite agli usi abitativi atti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente. Il P.R.G. ne disciplina destinazioni d'uso, consistenza edificatoria e tipologie di intervento mediante le seguenti prescrizioni.
- (2) Nelle aree destinate a nuovo impianto abitativo urbano gli interventi sono disciplinati dai seguenti parametri:
 - indice di densità territoriale massima: ved. tabella C
per le sole aree con obbligo di P.E.C. e nel caso di piani esecutivi di libera iniziativa od obbligatori sulle altre aree;
 - indice di densità fondiaria massima ved. tabella C
per le sole aree attuabili con intervento diretto;
 - rapporti di copertura ved. tabella C
 - indice di permeabilità 0,5 mq/mq
(di cui 0,1 mq/mq monetizzabile)
 - altezza massima degli edifici:
8,00 mt + eventuale incidenza del sottotetto abitabile o agibile;
 - piani fuori terra: 2 + 1 costituito da eventuale sottotetto abitabile o agibile;
 - distanza minima dai confini del lotto in assenza di
convenzioni con i confinanti 5.00 mt
 - distanza minima da edifici con le specificazioni
di cui ai Punti 2) e 3) dell'Art.9 del D.M. 1444/68 10.00 mt
 - distanze dalle strade: ved. successivo Art. 28
- (3) Nelle aree di cui al presente articolo sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

- conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - ampliamento;
 - nuovo impianto;
 - demolizione.
- (4) L'attuazione degli interventi di nuovo impianto è prevista con intervento diretto convenzionato per l'area R38, mentre le aree R27 e R36 sono subordinate alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi. Per gli altri tipi di intervento l'attuazione sarà con intervento diretto per tutte le aree.
Nei P.E.C. dovranno essere reperite:
- aree a parcheggio di uso pubblico pari a 2,5 mq per abitante ed in ogni caso pari alla superficie dell'eventuale area a parcheggio già prevista dal Piano al servizio dell'area;
 - aree a verde di quartiere pari a 4,5 mq per abitante.
- (5) Gli strumenti esecutivi interessanti tali aree sono:
- i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18/04/62 n. 167 e successive modificazioni;
 - i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata ed i piani esecutivi convenzionali obbligatori come previsti agli Artt. 43 e 44 della L.R. 56/77.
- (6) Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi nelle aree inedificate da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Nelle aree edificate è ammessa la costruzione di bassi fabbricati secondo le norme relative; la superficie massima copribile da bassi fabbricati, comunque nel rispetto del rapporto di copertura di zona non potrà eccedere quella derivante dall'applicazione di un rapporto di copertura pari a 2/3 di quello di zona.
- (7) La delimitazione individuata dal P.R.G. delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi può subire modificazioni in sede di formazione di programma pluriennale di attuazione e dello strumento esecutivo stesso. In particolare l'Amministrazione con specifica deliberazione motivata può definire singoli ambiti di P.E.C. all'interno delle aree soggette a piano esecutivo.
- (8) Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, e dei servizi di nucleo residenziale, può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che proponcano organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo. Per gli interventi sull'area R38 è proibita l'apertura di accessi carrai diretti sulla strada provinciale, sono unicamente ammessi sulla prevista viabilità pubblica secondaria in previsione, da attuarsi contestualmente all'edificazione mediante accordo e convenzionamento con il Comune.

Art. 17 - Aree di completamento degli insediamenti abitativi esistenti

(R9 - R10 - R11 - R12 - R13 - R14 - R15 - R16 - R17 - R18 - R19 - R20 - R21 - R22 - R23 - R24 - ~~R25~~ - R33 - R34 - R35 - R39)

- (1) Le aree destinate al completamento degli insediamenti abitativi esistenti sono adibite agli usi abitativi ed a quelli ammessi nel precedente Art. 12.
- (2) Nelle aree destinate al completamento degli insediamenti abitativi esistenti gli interventi di nuova edificazione sono disciplinati dai seguenti indici:
 - indice di densità fondiaria massima: ved. tabella C
 - rapporto di copertura: ved. tabella C
 - indice di permeabilità 0,5 mq/mq
(di cui 0,1 mq/mq monetizzabile)
 - altezza massima di edificazione fuori terra:
8,00 mt + eventuale incidenza del sottotetto abitabile o agibile
 - piani fuori terra: 2 + 1 costituito da eventuale sottotetto abitabile o agibile
 - distanza minima dai confini del lotto in assenza di
convenzione con i confinanti: 5.00 mt
 - distanza minima da edifici: 10.00 mt
con le specificazioni di cui ai Punti 2) e 3) dell'Art. 9 del D.M. 1444/68
 - distanze dalle strade: ved. successivo Art. 28
- (3) Nelle aree di cui al presente articolo sono consentite le seguenti tipologie di intervento:
 - conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - ampliamento;
 - nuovo impianto;
 - demolizione.
- (4) L'attuazione delle presenti aree è prevista con intervento diretto, restando salva la possibilità di piani esecutivi di libera iniziativa.

Capo II.4 - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO

Art. 18 - Aree destinate ad attività produttive nel settore secondario

Generalità

- (1) Nelle aree destinate ad impianti produttivi gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:
 - a) industria;
 - b) artigianato di produzione, immagazzinaggio, logistica;
 - c) artigianato di servizio; destinazioni terziarie e direzionali in genere;
 - d) uffici connessi all'attività produttiva, in misura non superiore, per ogni unità produttiva, ad 1/5 della superficie utile;
 - e) abitazione del gestore o del custode con superficie lorda massima di 200 mq; per impianti con superficie utile superiore a 3000 mq potranno essere previste due abitazioni, per il gestore e per il custode con superficie lorda complessiva non superiore a 400 mq;
 - f) servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione;
 - g) impianti commerciali di esposizione e vendita all'ingrosso ed al dettaglio secondo le ulteriori specificazioni degli articoli seguenti riferiti alle varie tipologie di aree.
- (2) Nelle presenti aree l'impianto di industrie definite come insalubri, ai sensi dell'Art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie, ~~potrà essere~~ ammesso nel rispetto dell'articolo Art. 20-49 bis disciplinante l'insediamento di attività "Seveso" e "sottosoglia" a rischio di incidente rilevante solo per quelle che, con procedura preventiva all'insediamento, siano ritenute ammissibili su parere dell'ARPA e dell'ASL, in relazione alla particolarità delle lavorazioni e delle materie trattate.
- (3) La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 20% della superficie territoriale delle aree destinate agli insediamenti produttivi di nuovo impianto e del 10% della superficie fondiaria per le aree di impianti produttivi esistenti e di completamento.
- (4) In tutte le aree per impianti produttivi, quando l'esiguità delle aree e degli interventi ammessi non giustifichino autonome localizzazioni di attrezzature, il P.R.G. prevede generalmente che le predette dotazioni minime concorrano alla formazione delle aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale; in tale senso se ne ammette la monetizzazione nei modi e nella forma prevista dalla Convenzione Quadro di cui all'Art. 53 della L.R. 56/77 o nella forma prevista da atti deliberativi dell'Amministrazione.
- (5) Le aree che gli articoli successivi destinano a parcheggi dovranno essere comunque attuate e di conseguenza non potranno essere monetizzate.
- (6) Per gli impianti commerciali ammessi, di nuovo impianto, la dotazione minima di attrezzature e parcheggi è stabilita nella misura prevista dall'Art. 21 della L.R. 56/77.

(7) Ogni intervento deve verificare l'applicazione delle norme di cui agli Artt. 28bis e 56bis delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 19 - Aree ed impianti produttivi esistenti confermati (P1 - P2 - P4)

- (1) Tali aree sono attuabili con intervento diretto, per nuovi interventi, con superficie utile fino a 10.000 mq. Per interventi di dimensione maggiore è previsto il ricorso a piani esecutivi convenzionati. Le attività ammesse sono quelle elencate al precedente Art. 18; ~~nell'area P1, per quanto riguarda le attività commerciali è ammesso il solo commercio all'ingrosso.~~
- (2) L'Amministrazione avrà comunque la facoltà di imporre il ricorso al P.E.C. quando lo consiglino ragioni di inserimento urbanistico come nel caso di interventi spazialmente e funzionalmente isolati dalle preesistenze.
- (3) Sugli immobili a destinazione industriale esistente e confermata dal P.R.G. sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale.
- (4) Sono ammessi interventi di ampliamento, ricostruzione e nuovo impianto con i seguenti indici:

– rapporto di copertura:	40%
– indice di utilizzazione fondiaria:	0,6 mq/mq
– altezza massima degli edifici:	12,00 mt
– distanza minima dai confini del lotto:	5,00 mt
– distanza minima tra fabbricati:	10.00 mt
– distanze dalle strade:	ved. successivo Art. 28
- (5) La dotazione di aree per attrezzature funzionali all'insediamento produttivo è stabilita, nella misura del 10% della superficie fondiaria di cui almeno il 5% destinata a parcheggio; esclusivamente per l'area P1 non si potrà dar luogo alla monetizzazione di cui all'articolo precedente e tali aree dovranno perciò, nella loro totalità, insistere sulla stessa area dell'impianto produttivo.
- (6) Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza di tali opere ~~condiziona il rilascio dell'autorizzazione~~ è condizione per all'usabilità degli impianti.
- (7) Nell'area P1, nel caso di insediamento di nuove attività, salva la facoltà di vigilanza degli organi competenti, quando venga richiesta l'esecuzione di opere edilizie ~~e nel caso di presentazione di denunce di inizio attività rese ai sensi delle norme vigenti,~~ si dovrà procedere come segue:
 - ove si occupino soltanto parti di edifici preesistenti, anche con opere interne, l'intervento sarà sottoposto al solo controllo di ammissibilità secondo le attività insediabili ai sensi dell'Art. 18 precedente, sempreché le attività previste non siano comunque inquinanti dal punto di vista della produzione di sostanze, polveri, odori e rumori molesti per l'intorno abitato;

- ove si prevedano nuovi edifici, chiusure di parti aperte o ampliamenti, ~~con parti chiuse~~, esterni alla sagoma degli edifici, salvo l'obbligo al P.E.C. nei casi di cui al primo comma, ~~le concessioni~~, il titolo abilitativo dovrà essere saranno rilasciabili sotto la forma di concessione convenzionata o nelle forme di Legge, ponendo particolare attenzione alla definizione in cui vengano preventivamente definite nei particolari delle lavorazioni effettuate, delle tipologie edilizie previste e con l'impegno a notificare all'Autorità comunale qualsiasi cambio di destinazione d'uso, alienazioni, locazioni di parte o di tutta la struttura prevista con relative specifiche delle lavorazioni delle nuove utenze.

~~(8)~~ Gli edifici compresi nell'area P1 evidenziati sulla Tavola 4, compresi fra quelli facenti parte dell'impianto originale del complesso industriale sono inseriti tra i beni da salvaguardare ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. ___

La trasformazione di questo patrimonio edilizio – fatte salve le procedure autorizzative da esperire in base al tipo di intervento – inoltre:

- dovranno porre attenzione le operazioni di frazionamento di tali edifici in porzioni ospitanti singole attività si dovrà porre attenzione a salvaguardare le modularità strutturali sia all'esterno che all'interno degli edifici al fine di non alterare la struttura architettonica originaria. In particolare per le operazioni sugli esterni e soprattutto nel caso di ampliamenti dovrà essere garantita la leggibilità dell'edificio originario preesistente.

~~(9)~~(8) Nell'area P1 insiste un sito contaminato, inserito nell'Anagrafe dei Siti da Bonificare, con Codice Regionale ~~4462-(01-01656 TO-00418)~~, per il quale è stata riscontrata una situazione di contaminazione delle matrici ambientali.

Il sito è da assoggettare alle procedure di bonifica, ai sensi del D.Lgs. 152/06.

Art. 20 - Aree ed impianti produttivi esistenti confermati ma non comprese in aree produttive

- (1) Si intendono come tali tutte le aree che siano di fatto di pertinenza di impianti industriali o artigianali attivi o inattivi e che non siano comprese fra le aree destinate ad impianti produttivi o in aree a capacità insediativa esaurita.
- (2) Sugli immobili siti in tali aree sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione, di adeguamento funzionale. Sono salve le norme per l'ammissibilità di impianti artigianali in zone residenziali, come previsto all'Art. 12.
- (3) In particolare per gli impianti siti in zone agricole, salve le norme di igiene ed anti-inquinamento relative alle lavorazioni effettuate, si dispone che essi possano, una tantum, essere soggetti ad interventi di ampliamento nella misura massima corrispondente a 400 mq di superficie utile con destinazioni d'uso comprese fra quelle di cui al Comma 1 dell'Art. 18 con un rapporto di copertura massimo complessivo del 40% e con altezza massima non eccedente comunque i 7,50 mt.
- (4) La concessione diretta una tantum di cui sopra potrà essere condizionata all'esecuzione delle operazioni di riqualificazione strutturale e/o formale sull'intero

edificio ritenute opportune dall'autorità comunale al fine di adeguare l'aspetto dell'edificio quanto più possibile alle tipologie delle preesistenze circostanti ed all'uso di materiali esterni idonei.

- (5) Valgono le norme sulla dotazione di attrezzature di cui all'articolo precedente relativo agli impianti esistenti confermati.
- (6) Le strutture produttive esistenti in tali aree non sono da considerarsi "in zona impropria".

Art. 21 - Aree di nuovo impianto e completamento produttivo (P3 - P5 - P6 - P7 - P8)

- (1) Tali aree sono attuabili tramite piani esecutivi convenzionati. Possono essere oggetto di intervento diretto soltanto gli interventi di manutenzioni, e quelli di ristrutturazione ed ampliamento di impianti produttivi che vengano previsti su aree sedi di impianti esistenti ~~e che fossero già in proprietà dei richiedenti alla data dell'adozione del progetto preliminare del P.R.G., Il P.E.C. Anche l'area P7, totalmente libera,~~ potrà essere ~~attuata tramite P.E.C. unitario~~ o ~~suddiviso, in al più, in due o tre~~ sub-ambiti in relazione alla frammentazione dell'area normativa per effetto delle precedenti attuazioni. In tal caso l'estensione dell'area qualora l'ambito interessato degli stessi venga deve essere proposto all'autorità comunale ed accettato dalla stessa tenuto conto quando che le dimensioni e le previsioni infrastrutturali dei singoli SUE siano tali da conformarsi alle indicazioni topograficamente definite dal P.R.G. o propongano situazioni alternative e migliorative che non compromettano l'ordinato completamento dell'area. Sono esclusi comunque nuovi accessi sulla strada provinciale (SP82).
- (2) Sono ammessi interventi di ampliamento, ricostruzione e nuovo impianto, con i seguenti indici:
 - indice di utilizzazione fondiaria per interventi con intervento diretto: 0,7 mq/mq
 - rapporto di copertura 40%
 - indice di permeabilità 0,2 mq/mq
(di cui 0,1 mq/mq monetizzabile)
 - indice di utilizzazione territoriale: 0,6mq/mq
 - altezza massima degli edifici 9,50 mt
altezze maggiori sono ammissibili solo per strutture tecniche necessarie alla produzione
 - distanza minima dai confini del lotto: 6.00 mt
 - distanza minima tra fabbricati: 10,00 mt
 - distanze dalle strade: ved. successivo Art. 28
 - dotazione di parcheggi: 5% della superficie territoriale.
- (3) Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi in riferimento all'intero impianto; l'esistenza di tali opere è condizione per l'usabilità degli impianti~~l'esistenza di~~

~~tali opere condizionerà il rilascio dell'autorizzazione all'usabilità degli impianti previsti.~~

- (4) L'area produttiva P7, sulla quale, ~~in base alla relazione "ex ante" ed i successivi "Criteri" previsti all'Art. 8 della L. 114/98,~~ è stata riconosciuta una localizzazione commerciale urbana periferica L2, è normata con i parametri urbanistici ed edilizi di cui al Comma 2 precedente. L'attuazione degli interventi sull'area P7 è prevista previa adozione di Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) successivamente attuato anche per parti con S.U.E secondo le specificazioni di cui all'Art. 14, ~~Comma 4, Punto b)~~ della D.C.R. ~~563-13414 e s.m.i 59-10831 del 24/3/2006~~. Gli interventi di insediamento di strutture commerciali sull'area P7 devono comunque osservare tutte le norme sul commercio al dettaglio in sede fissa di cui al successivo Art. 22bis e all'allegato A della D.C.R. ~~563-13414 e s.m.i 59-10831 del 24/3/2006~~. L'indicazione delle strutture per viabilità e parcheggi è da considerarsi indicativa e comunque soggetta alle variazioni ritenute opportune o necessarie, per adeguamento quantitativo e qualitativo alla norma, nella redazione dei prescritti S.U.E. Per la dotazione di aree per attrezzature di uso pubblico al servizio di insediamenti commerciali si applicano le prescrizioni in materia contenute negli Artt. 21 e 26 della L.R. 56/77, nonché degli Artt. 25 e 26 della D.C.R. 59-10831 del 24/3/2006 che si intendono qui integralmente richiamate.

Capo II.4 bis - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE DEL SETTORE TERZIARIO

Art. 22 - Aree destinate o confermate ad attività economiche commerciali

- (1) Le presenti aree sono destinate o confermate esclusivamente ad attività economiche commerciali o direzionali e sono adibite agli usi produttivi e di servizio, atti a garantire sia l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti, sia il nuovo impianto di attività economiche. ~~Gli interventi sulla presente area C2 devono comunque osservare, per quanto applicabili alle varie tipologie di intervento, le norme sul commercio al dettaglio in sede fissa di cui al successivo articolo 22bis, all'allegato A alla D.C.R. 59-10831 del 24/3/2006, nonché agli Artt. 21 e 26 della L.R. 56/77 e s.m.i.~~
- (2) Gli interventi sull'area C2 devono comunque osservare, per quanto applicabili alle varie tipologie di intervento, le norme sul commercio al dettaglio in sede fissa di cui al successivo articolo 22bis, all'allegato A alla D.C.R. 5639-1341410831 del 24/3/2006 e s.m.i., nonché agli Artt. 21 e 26 della L.R. 56/77 e s.m.i. ~~Con la Variante n. 4/2014, l'area C2 viene riconfermata e, in quanto sede di strutture commerciali preesistenti, destinata al riordino degli stessi.~~ Sulla stessa potranno insediarsi soltanto strutture commerciali rientranti nella tipologia degli "esercizi di vicinato" con superficie di vendita fino a 150 mq.
- (3) Le consistenze di nuova edificazione o di ampliamento ammessa nelle aree di cui al presente articolo sono disciplinate dai seguenti indici:
- | | |
|---|----------------------------------|
| – indice di utilizzazione fondiaria: | 0,7 mq/mq |
| – rapporto di copertura: | 50% |
| – indice di permeabilità | 0,2 mq/mq |
| | (di cui 0,1 mq/mq monetizzabile) |
| – altezza massima degli edifici: | 10,50 mt |
| – piani fuori terra: n. 2 + 1 per l'eventuale sottotetto | |
| – distanza minima dai confini del lotto in assenza di convenzioni con i confinanti: | 6,00 mt |
| – distanza minima tra fabbricati: | 10,00 mt |
| – distanze dalle strade: ved. successivo Art. 28 | |
| – dotazione di aree per attrezzature di uso pubblico: si applicano quindi le prescrizioni in materia, degli Artt. 21 e 26 della L.R. 56/77, nonché degli Artt. 25 e 26 della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 che si intendono qui integralmente riportate. | |
- (4) L'attuazione degli interventi sull'area C2 sarà con intervento diretto, salva la possibilità di addivenire a piani esecutivi.
- (5) È ammessa in tali aree l'edificazione di residenze famigliari per gli addetti all'attività purché la superficie lorda delle stesse non superi nel complesso i 300 mq.

(6) Ogni intervento deve verificare l'applicazione delle norme di cui agli Artt. 28bis e 56bis delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 22bis - Commercio al dettaglio in sede fissa
(Art. totalmente sostituito dalla Variante n. 2/2008)

(1) Classe commerciale del Comune

Il Comune di Scarmagno in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, risulta classificato, dall'Allegato A alla D.C.R. n. ~~563-13414 e s.m.i. 59-10831 del 24.3.2006~~, come Comune ~~minore~~ Minore della rete secondaria, non compreso in un'area di programmazione commerciale né riconoscibile come Comune turistico.

(2) Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale

(2.1) Sulla base delle nuove disposizioni legislative in materia di commercio nazionali e regionali, vengono individuate dal P.R.G. le zone di insediamento commerciale. Le norme del presente titolo fanno particolare riferimento alla Tavola 5 di sovrapposizione fra zone omogenee e insediamenti commerciali, e alla Compatibilità territoriale allo sviluppo di cui ai Criteri Comunali in materia. Nel rispetto dei parametri fissati dalla Regione Piemonte, ai sensi dell'Art. 13 dell'Allegato A alla DGR n. 59-10831 del 24.3.06 e con riferimento a quanto enunciato nei "Criteri" approvati dall'Amministrazione, il Piano identifica sul territorio comunale tre zone di insediamento commerciale, di cui la prima coincidente con l'antico nucleo storico del concentrico d Scarmagno e classificata come "A1 - Addensamento Storico Rilevante" (v. Tav. 8: Zone di insediamento commerciale, in scala 1:2000).

(2.2) La perimetrazione dell'addensamento storico rilevante "A1" è definita in base ai criteri di riconoscimento di cui all'Art. 13, ~~Comma a)~~ della D.C.R. n. ~~59-10831-191-43016 del 24.3.06~~; esso coincide con l'antico nucleo storico del concentrico d Scarmagno.

(2.3) ~~Le~~ La perimetrazioni perimetrazione dell'~~e due~~ aree "L2" - Localizzazioni urbano periferiche non addensate ~~sono~~ è definite definita in base ai criteri di riconoscimento di cui all'Art. 14, Comma 4, Punto a) della D.C.R. n. ~~191-43016-59-10831 del 24.3.06~~.

(2.4) Il riconoscimento di eventuali localizzazioni urbane "L1" in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'~~articolo~~Art. 15, sempre che il Piano preveda le destinazioni d'uso commerciale. Il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 dell'~~articolo~~Art. 14 della D.C.R. n.º. 191 e s.m.i., senza alcuna possibilità di deroga potrà avvenire in sede di istruttoria delle istanze di apertura, variazione, trasferimento di esercizi commerciali, nel rispetto dei parametri specifici dell'Art. 14, Comma 4, Punto a) dell'allegato A alla DGR n. 59-10831 del 24.3.06. L'eventuale riconoscimento di

~~altre zone di insediamento commerciale, potrà avvenire con specifiche Varianti al P.R.G. ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 56/77 e comporterà la ridefinizione dei "Criteri" di cui all'Art. 8, Comma 3 del D.Lgs. n. 114 del 32.03.98.~~

(2.5) L'eventuale riconoscimento di altre zone di insediamento commerciale, potrà avvenire con specifiche Varianti al P.R.G. ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 56/77 e comporterà la ridefinizione dei "Criteri" di cui all'Art. 8, Comma 3 del D.Lgs. n. 114 del 32/03/98. ~~Tutte le prescrizioni specifiche riportate nelle presenti norme sono intese nell'obbiettivo di perseguire un possibile sviluppo economico locale tramite un potenziamento dell'offerta commerciale, commisurata alle caratteristiche della comunità locale e dell'area di prossimità nel rispetto dei valori storici, ambientali e tipologici delle preesistenze edificate e non edificate.~~

(3) Compatibilità territoriale dello sviluppo

(3.1) Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 114/98, della LR 28/99 e della D.C.R. n.º. 563-13414 la tabella delle compatibilità territoriale dello sviluppo è quella in vigore per effetto della giusta Deliberazione del competente organo comunale. ~~Nella tabella seguente, interpretante a livello locale l'analoga tabella contenuta nell'Allegato A alla D.C.R. 59-10831 del 24/3/2006, è riportata la compatibilità territoriale dello sviluppo che definisce il tipo di struttura commerciale ammessa in funzione della classificazione del Comune e degli addensamenti e localizzazioni individuati. I dati riportati si intendono prescrittivi.~~

Tabella della compatibilità territoriale

Tipologie delle strutture distributive	Superficie di vendita (mq)	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI	
		A1	A5	L1	L2
vicinate	fino a 150	SI	-	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	-	SI	NO
M-SAM2	251-900	NO	-	SI	SI
M-SAM3	901-1.500	NO	-	SI	SI ⁽⁴⁾
M-SE1	151-400	SI	-	SI	SI
M-SE2	401-900	NO	-	SI	SI
M-SE3	901-1.500	NO	-	SI	SI
M-GC	151-1.500	NO	-	SI	SI
G-SM1	1.501-4.500	NO	-	NO	NO
G-SM2	4.501-7.500	NO	-	NO	NO
G-SM3	7.501-12.000	NO	-	NO	NO
G-SM4	>12.000	NO	-	NO	NO
G-SE1	1.501-3.500	NO	-	NO	SI
G-SE2	3.501-4.500	NO	-	NO	NO
G-SE3	4.501-6.000	NO	-	NO	NO
G-SE4	>6.000	NO	-	NO	NO
Grandi centri commerciali			Non ammessi		

~~NOTA ⁽⁴⁾ solo nell'ambito dei centri commerciali compatibili con la presente tabella.~~

~~Le denominazioni e le sigle contenute nella tabella precedente sono definite all'Art. 8 della D.C.R. 29-10-99 n. 563-13414, "indirizzi e criteri ecc." Come modificata dalla D.C.R. 24-03-06 n. 59-10831. In particolare per un'immediata comprensione delle sigle si precisa:~~

~~— che le zone di insediamento commerciale definite in Scarmagno sono:~~

~~A1: gli addensamenti storici rilevanti;~~

~~L1: le localizzazioni urbane;~~

~~L2: le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate.~~

~~— che le tipologie delle strutture distributive (definite all'Art. 8 della D.C.R. citata) sono:~~

~~M-SAM1-2-3: le medie strutture di vendita con offerta alimentare e/o mista;~~

~~M-SE1-2-3: le medie strutture di vendita con offerta extralimentare;~~

~~M-GC: i centri commerciali con superficie di vendita da 151 a 1500 mq. G-SE1; grandi strutture di vendita con offerta extralimentare.~~

(4) Attuazione della destinazione d'uso commerciale

(4.1) La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

- a) commercio al dettaglio: destinazione attribuita nell'ambito dell'addensamento storico rilevante e delle localizzazioni urbane periferiche L2 senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'Art. 26, Comma 1, Lettera f) della L.R. 56/1977, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;
- b) commercio all'ingrosso: destinazione integrata alle attività produttive.

(4.2) La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui al presente articolo delle N.d.A. e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli Artt. 23, 24,25, 26 e 27 dell'allegato A alla D.C.R. n. ~~563-13414 n. 59-10831 del 24.3.2006.~~

~~(5) Strutture di vendita~~

~~(5.1) Nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo, di quanto previsto all'Art. 23 dell'Allegato A alla D.C.R. 59-10831 del 24/3/2006, ed ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante, sono consentiti:~~

- a) ~~— esercizi di vicinato: all'interno ed anche esternamente all'addensamento A1 ed alle localizzazioni commerciali L1 ed L2 riconosciute, purché compresi in~~

~~ambiti già edificati, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici;~~

~~b) medie strutture di vendita e medi centri commerciali: consentiti esclusivamente nell'addensamento commerciale A1 e nelle Localizzazioni urbane periferiche L2, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici.~~

~~(6)~~(5) Abilitazione di attività commerciali

~~(56.1)~~ Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'Art. 15 dell'allegato A alla D.C.R. n. ~~563-13414n. 59-10831 del 24.3.2006~~.

~~(65.2)~~ Per quanto attiene la contestualità nel rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali si rimanda all'Art. 28 dell'allegato A sopraccitato.

~~(65.3)~~ Tutti gli interventi di carattere commerciale finalizzati all'inserimento di nuove attività o al miglioramento di quelle esistenti dovranno risultare coerenti con le disposizioni dettate dal P.R.G. e dal Regolamento Edilizio Comunale per la corretta attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi in genere ed in modo particolare per quelli ammessi sui tessuti edilizi compresi nella perimetrazione A1 anche a tutela del patrimonio storico documentario e con le prescrizioni dell'Art. 24 della L.R. 56/77. Fatte salve eventuali più specifiche disposizioni dettate dalla disciplina regionale per il commercio; la verifica di tale coerenza è effettuata, in sede di istruttoria, dalle competenti strutture comunali.

~~(65.4)~~ Si intendono qui espressamente richiamate tutte le direttive e le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale che, risultando pertinenti, possano concorrere alla corretta regolamentazione ed attuazione degli interventi di natura commerciale.

~~(7)~~(6) Condizioni per l'insediamento di attività commerciali

~~(76.1)~~ Incentivi

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

Allo stesso modo, per promuovere il potenziamento e la riqualificazione strutturale, formale e funzionale delle attività esistenti, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere forme di incentivo economico per i relativi interventi di ristrutturazione o ampliamento delle superfici commerciali, condizionando tale incentivo alla sostituzione o riqualificazione di aperture e serramenti o altre strutture prospettanti su vie pubbliche, ritenuti inadeguati nei confronti delle preesistenze caratterizzanti il valore documentario ed ambientale del tessuto edilizio.

(76.2) Medie strutture

Al fine di facilitare l'inserimento, nel tessuto edilizio consolidato dell'Addensamento A1, anche di medie strutture di vendita secondo le quantità ammesse dalla Tabella di Compatibilità Territoriale riportata, potranno essere prese in considerazione proposte progettuali volte ad utilizzare anche superfici utili lorde sovrapposte (piani terra, interrati, primi piani) purché adeguatamente collegate secondo le norme di sicurezza e a condizione che l'inserimento dell'attività commerciale non risulti molesto per eventuali unità abitative contigue.

Analogamente è ammesso l'utilizzo, alle stesse condizioni, di fabbricati accessori e di cortili pertinenti al fabbricato principale oggetto di intervento, purché funzionalmente collegati e privi di vincoli e di servitù di terzi.

In ogni caso l'intervento nel suo complesso dovrà risultare correttamente inserito nel tessuto edilizio e sociale circostante; è facoltà della Commissione Edilizia e del Servizio Tecnico Comunale subordinare i casi di più complessa valutazione ad accordo scritto con le proprietà confinanti.

(76.3) Interventi in aree di recupero del P.R.G. ed in ambiti di vincolo paesaggistico

Tutte le parti del tessuto edilizio storico e consolidato sono ritenute compatibili con l'inserimento di nuove attività commerciali. Tuttavia, tenuto conto della presenza di ambiti caratterizzati da pregio storico-documentario-ambientale, quali in particolare gli spazi aperti ed i prospetti edilizi direttamente confrontanti con gli edifici vincolati per legge o dichiarati di pregio storico-documentario-ambientale dal P.R.G. è facoltà dell'Amministrazione Comunale impedire l'inserimento di attività ritenute particolarmente moleste, improprie o in contrasto con il pubblico decoro. Nel valutare caso per caso il Servizio Tecnico comunale e la C.E. potranno subordinare l'attuazione di attività ritenute particolari a permesso convenzionato, per la definizione di eventuali prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle delle presenti norme. Inoltre interventi di nuovo inserimento o di riqualificazione dell'esistente, particolarmente delicati per la confrontanza diretta con emergenze storico architettoniche, potranno essere subordinati a specifico parere della Soprintendenza ai beni architettonici e/o degli uffici regionali competenti in materia ambientale.

~~(7.4) Incompatibilità~~

~~Sono escluse dal possibile inserimento nell'Addensamento commerciale A.1 tutte le attività oggettivamente moleste e tutte quelle ritenute dalla C.E. incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del tessuto edilizio, sia per caratteristiche proprie, sia per quelle della possibile utenza.~~

~~Inoltre è facoltà dell'Amministrazione Comunale non ammettere l'inserimento di nuove attività con superfici rilevanti, anche se ancora comprese nei limiti dimensionali di cui alla tabella riportata relativa alla compatibilità territoriale, in ambiti edilizi ritenuti impropri per eccessiva frammentazione delle unità immobiliari, per problemi legati all'accessibilità o alle necessità di parcheggio dell'utenza, e più in genere per possibile contrasto con l'assetto delle strutture edilizie esistenti.~~

(76.45) Prescrizioni tipologico formali

Ogni intervento di nuovo impianto di attività commerciali o di sostanziale riqualificazione e potenziamento di quelle esistenti dovrà garantire l'utilizzo di tipologie e di materiali adeguati alle caratteristiche architettoniche e storiche degli edifici circostanti e, in generale, al valore ambientale del tessuto edilizio.

In particolare nella ristrutturazione delle strutture dei prospetti su spazi pubblici e nella sostituzione dei serramenti, infissi ed elementi compositivi pertinenti alla facciata, devono essere utilizzati tipologie, proporzioni formali e materiali propri della tradizione costruttiva locale, definendone le componenti mediante confronto con le analoghe caratteristiche degli edifici circostanti e fronteggianti.

Le aperture delle vetrine in particolare dovranno essere dimensionalmente coerenti con la cadenza compositiva e le dimensioni di quelle degli edifici preesistenti caratterizzanti l'ambiente costruito. L'assenza di Piano del Colore i colori dei materiali da utilizzare nelle finiture di prospetti esterni, androni, cortili, insegne, tende, ecc. dovranno essere precisati negli atti di progetto e potranno essere meglio definiti su parere della C.E. e dell'Ufficio Tecnico, in sede di procedimento autorizzativo.

È escluso l'utilizzo di serramenti in alluminio anodizzato, in acciaio inox e di ogni altro materiale che per forma e colore prefigurino un forte ed improprio impatto ambientale.

Relativamente alle insegne, sono da privilegiare quelle su lamiera verniciata e decorata, con caratteri formali e scritte derivanti dalla tradizione locale.

Pur risultando da privilegiare le forme compositive, i materiali e i colori propri della tradizione locale, non sono da escludere a priori interventi caratterizzati da elementi di contrasto con la stessa, dotati di forte valenza progettuale e tali da costituire un nuovo elemento architettonico di eccellenza ed un segno tipologico caratterizzante; interventi di tal tipo, se prossimi ad edifici vincolati o definiti di pregio storico dal P.R.G. sono sottoposti al parere della Soprintendenza ai beni architettonici e/o dei competenti uffici regionali.

(76.65) Parcheggi

L'inserimento di ogni nuova attività commerciale ed il sostanziale potenziamento di quelle esistenti deve essere accompagnato da attenta valutazione dei fabbisogni di spazi per la sosta e il parcheggio, determinati dalla possibile utenza.

Si applicano quindi le prescrizioni in materia, degli Artt. 21 e 26 della L.R. 56/77, nonché degli Artt. 25 e 26 della D.C.R. n. ~~563-1341459-10831 del 24/3/2006~~ che si intendono qui integralmente riportate.

In ogni caso, ad eccezione degli esercizi di vicinato, l'assenza di corretta accessibilità per l'utenza e per l'approvvigionamento delle merci, nonché l'impossibilità di reperire spazi di parcheggio pubblico o di uso pubblico nelle dimensioni minime necessarie, determinano l'inammissibilità dell'intervento.

Qualora sia oggettivamente accertata la difficoltà di reperimento delle superfici minime necessarie di parcheggio pubblico (ad eccezione degli esercizi di vicinato) è ammessa la monetizzazione delle stesse unicamente nel caso in cui l'attività commerciale di nuovo inserimento possa usufruire della presenza nei

dintorni, e comunque in un raggio di distanza compatibile con le esigenze dell'utenza, di un'area già destinata a parcheggio pubblico di dimensioni tali da soddisfare sia le esigenze dell'utenza alla quale l'area stessa è già destinata, sia gli standard richiesti dal nuovo intervento.

Art. 23 - Aree destinate o confermate ad insediamenti turistici ricettivi a carattere alberghiero/paralberghiero (T1-T2)

- (1) Le aree destinate o confermate ad insediamenti turistici ricettivi sono adibite agli usi alberghieri o para-alberghieri atti a soddisfare la domanda di residenza temporanea, prevalentemente per tempo libero e vacanze, conseguente alla fruizione collettiva delle risorse ambientali, sportive, ricreative del territorio.
- (2) Nelle presenti aree è consentita la nuova edificazione di alberghi, ristoranti, strutture para-alberghiere, attrezzature per lo svago ed il tempo libero, impianti per il gioco e lo sport. Non è ammessa la nuova edificazione di residenze famigliari salvo che per gli addetti all'attività e per non più di 300 mq lordi complessivi.
- (3) Le consistenze di nuova edificazione o di ampliamento ammesse nelle aree di cui al presente articolo sono disciplinate dai seguenti indici:

– rapporto di copertura:	60%
– indice di densità fondiaria:	2,5 mc/mq
– n. Piani fuori terra:	3 + eventuale sottotetto
– altezza massima degli edifici:	10,50 mt
– distanza minima dai confini del lotto in assenza di convenzioni con i confinanti:	5.00 mt
– distanza minima tra fabbricati:	10.00 mt
– distanze dalle strade: ved. successivo Art. 28	
– dotazione minima di parcheggi: pari al 10% del volume edificato con un minimo pari almeno ad un posto auto per ogni camera.	
- (4) L'attuazione degli interventi ammissibili sugli ambiti T del P.R.G. è prevista con intervento diretto.

(5) È inoltre ammessa la trasformazione degli impianti esistenti per la destinazione d'uso "attrezzature ricettivo-assistenziali" di cui al successivo Art. 23bis. L'attuazione a tale nuovo uso, ammissibile poiché facente parte delle destinazioni terziarie del P.R.G. è comunque subordinato alla formazione di un S.U.E. che attesti la rispondenza del progetto alla disciplina di settore, alla verifica dei parametri urbanistici e alla dotazione di standard.

I parametri di riferimento da adottare sono i seguenti:

- | | |
|--------------------------------|--|
| – rapporto di copertura: | 60% |
| – indice di densità fondiaria: | mantenimento dell'indice esistente + 20%. oltre all'ammissibilità di elementi ed impianti accessori come disciplinati per le aree RA al successivo Comma 8 dell'Art. 23bis |
| – n. Piani fuori terra: | 3 + eventuale sottotetto |

- altezza massima degli edifici: 10,50 mt
- distanza minima dai confini del lotto in assenza di convenzioni con i confinanti: 5.00 mt
- distanza minima tra fabbricati: 10.00 mt
- distanze dalle strade: ved. successivo Art. 28
- dotazione minima di parcheggi: pari al 20% del volume edificato con un minimo pari almeno ad un posto auto per ogni camera.

- (6) La destinazione a strutture ricettive alberghiere è anche consentita in edifici abitativi o rurali esistenti in tutto il territorio comunale, anche con modificazione degli usi in atto ed anche con ampliamento del volume esistente, purché nel rispetto delle norme di zona: sono consentiti a tal fine sia il restauro e risanamento conservativo, sia la ristrutturazione edilizia degli edifici.

Art. 23bis - Aree destinate ad attrezzature ricettivo-assistenziali esistenti (RA)

- (1) Le presenti aree sono quelle individuate con la sigla RA sedi di attrezzature ricettivo-assistenziali private in atto.
- (2) Gli edifici in esse compresi potranno essere soggetti ai tipi di intervento di cui alle tavole di progetto, escludendo gli interventi di ampliamento al di fuori delle sagome degli edifici stessi, salvo quanto ammesso in seguito per le riqualificazioni o completamenti funzionali delle attrezzature esistenti.
- (3) Le aree libere di norma dovranno restare all'uso esistente a parco o verde agricolo o parcheggio.
- (4) Queste aree dovranno essere tenute con decoro ed ogni intervento di alterazione del suolo o delle alberature dovrà essere autorizzato a norma dell'Art. 56 della L.R. 56/77 e dalla L.R. 57/78.
- (5) Sono ammessi elementi ed impianti accessori, per l'attività motoria degli ospiti, per presidi di tipo sanitario e comunque edifici per ambienti ad integrazione delle dotazioni impiantistiche e tecnologiche al servizio delle attività esistenti, quali: impianti di cucina, lavanderia, centrali termiche ed elementi distributivi o funzionali come percorsi di servizio e passeggiate coperte, anche chiuse su ogni lato, serre fisse, gioco bocce, tennis, piccole piscine, ecc. La superficie utile di tali elementi integrativi ove siano chiusi e di utilizzo permanente (estivo ed invernale e perciò riscaldabili) non dovrà superare il 20% della superficie utile complessiva riferita agli edifici esistenti in zona alla data di adozione del progetto preliminare della Variante. Tali elementi aggiuntivi dovranno essere di norma previsti seminterrati o al piano terreno e senza alterazione significativa delle aree a verde e delle alberature di pregio; gli elementi aggiunti ai piani superiori o comunque elevatisi oltre il piano terreno non potranno superare di norma, salvo che per i volumi tecnici, il profilo attuale di gronde/cornicioni ed altri elementi di coronamento superiore degli edifici.

- (6) Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso degli edifici esistenti potranno prevedere, oltre a tutti gli usi ammessi nelle aree residenziali, in particolare anche:
- residenze comunitarie di qualsiasi tipo;
 - usi terziari, commerciali e ricettivi in genere.
- (7) Per destinare tali aree ad altri usi e soprattutto ad usi terziari e ricettivi, dovendosi reperire di norma per tali fini aree per parcheggi (Art 21 L.R. 56/77), autorimesse ed altre strutture o infrastrutture (accessi, ecc) sarà necessaria la preventiva redazione di uno S.U.E. Tali interventi dovranno rispettare le volumetrie esistenti in caso di destinazioni abitative e le norme ed limiti massimi di cui al precedente Comma 6 per la dotazione di accessori funzionali all'impianto previsto nel caso di altri tipi di insediamenti ammessi.
- (8) Per l'edificio originario definito di interesse storico artistico nella Tavola n. 7b si applicano i disposti di cui all'Art. 49, Comma ~~45~~7 della LR 56/77.

Capo II.5 - AREE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE E DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO

Art. 24 - Aree destinate ad attività economiche del settore primario

- (1) In tali aree gli interventi hanno per oggetto il potenziamento, l'ammodernamento ed il nuovo impianto di edifici a servizio delle aziende agricole, compatibilmente con i vincoli esistenti o futuri.
- (2) Sono ammessi in genere:
 - a) gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) nuove costruzioni di abitazioni rurali alle condizioni generali espresse successivamente;
 - c) ove non si abbia disponibilità di volumetria, l'incremento della Superficie utile abitabile esistente di abitazioni in misura non superiore al 30% comunque con un limite massimo di 100 mq sempre di superficie utile concessa una tantum anche in eccedenza al rapporto di copertura. 25 mq di superficie utile saranno sempre ammissibili al fine di permettere operazioni di adeguamento igienico-sanitario, salve soltanto le norme sulle distanze da strade, edifici e confini. Tali incrementi potranno essere realizzati secondo le norme di distanze del Codice Civile soltanto qualora, per la forma del lotto, non siano materialmente applicabili le norme di distanza di cui al presente articolo. In ogni caso il calcolo della volumetria in ampliamento avvenga nel rispetto delle modalità definite dal R.E. vigente;
 - d) è sempre consentita l'aggiunta di volumi tecnici necessari per l'installazione di impianti tecnologici;
 - e) la realizzazione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, allevamenti, silos, tettoie, ecc.
- (3) La costruzione di edifici o silos per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, è ammessa solo quando si accerti la non nocività assoluta ed il minimo disturbo o vincolo, nei riguardi dell'ambiente e dei nuclei abitati. I silos delle aziende agricole disteranno dall'edificio di abitazione del proprietario di una misura pari alla loro altezza massima con un minimo di 5,00 m e dalle abitazioni altrui di una misura pari al doppio della loro altezza con un minimo di m 10,00. Disteranno altresì di almeno m 2,5 dai confini di proprietà e di m 5,00 da edifici su proprietà confinanti salvi gli accordi scritti e documentati con i confinanti medesimi.
- (4) Gli allevamenti in genere, se di nuovo impianto, e prevedenti più di 50 capi grandi (bovini, suini, equini) o 200 ovini-caprini o 1000 capi piccoli (polli, conigli, ecc.) dovranno distare non meno di 20,00 m dalle abitazioni circostanti di altre proprietà facenti almeno parte di un nucleo abitato. Tali allevamenti dovranno altresì distare 100

m da case isolate altrui.

- (5) Nell'eventuale costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:
 - le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi di almeno m 10 elevati a 20 nel caso di porcili;
 - le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di m 50 e di m 20 dalle abitazioni.
- (6) Sul patrimonio edilizio abitativo esistente non destinato al servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) - c) e d) del Comma 1. Negli ambiti delle stesse proprietà di cui sopra sono ammessi interventi di nuova costruzione una tantum di bassi fabbricati al servizio della residenza esistente con una superficie utile massima di mq 60 e senza superare il rapporto di copertura complessivo del 50%.
- (7) È ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi, nonché di bassi fabbricati a norma del successivo Art. 47.
- (8) La concessione per edificazione di residenze rurali può essere ottenuta esclusivamente dai soggetti, singoli o associati, di cui all'Art. 25 della L.R. 56/77, con gli impegni e condizioni relative.
- (9) Gli indici di fabbricabilità fondiaria per le varie categorie di destinazioni d'uso dei terreni in atto o previste, non possono superare quelli precisati all'Art. 25 della L.R. 56/ 77. Valgono, comunque tutte le norme dell'Art. 25 della L.R. 56/77, quando le norme del presente Art. non siano più restrittive.
- (10) La percentuale di copertura della superficie direttamente asservita alle costruzioni non potrà essere superiore al 20% per le costruzioni a destinazione residenziale rurale, e al 40% complessivamente.
- (11) Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive di cava o torbiera.
- (12) Nelle aree di cui al presente articolo possono essere ammesse opere per costituire modesti specchi di acqua artificiali, di superficie non eccedente i 500 mq, per irrigazione o colture ittiche a titolo amatoriale. L'Amministrazione si riserva comunque il diritto di richiedere un'adeguata relazione geotecnica nei casi in cui lo ritenga opportuno.
- (13) Sono ammessi impianti sportivi privati ad esclusivo uso dei proprietari scoperti, al servizio delle abitazioni, quali gioco bocce, tennis, piccole piscine, ecc. Tali impianti dovranno essere previsti all'interno dell'area di pertinenza delle abitazioni, evitando il consumo di aree agricole in ambiti di proprietà inedificata.
- (14) È ammissibile la costruzione di edifici di ricovero attrezzi nelle sole aree con coltura in atto a vigneto e superficie minima di 500 mq, purché le dimensioni dell'edificio non eccedano le misure in pianta di m 3,00 x 3,00, con altezza massima di m 3,50 al colmo, realizzati con materiali tradizionali e copertura in coppi laterizi rossi.

- (15) L'edificazione nelle aree di cui al presente articolo dovrà avvenire inoltre con i seguenti parametri edilizi:
- altezza massima degli edifici abitativi rurali e non nonché delle attrezzature produttive: 7.50 mt + eventuale sottotetto abitabile o agibile (salvo maggiori altezze per impianti tecnologici (silos, serbatoi, ecc.);
 - altezza massima di eventuali impianti afferenti alle attrezzature produttive (sili, ecc.): 12.00 mt
 - distanza minima dai confini del lotto in assenza di convenzione con i confinanti: 5.00 mt
 - distanza minima tra fabbricati:
 - ad uso produttivo agricolo: 5.00 mt
 - ad uso abitazione od altro: 10.00 mt
 - distanza minima dai cigli stradali:
 - da strade comunali o provinciali: 20,00 mt
 - da strade vicinali e/o private: (10.00) 6,00 mtsalvi i disposti di cui all'Art.27 della L.R. 56/77.

Art. 24bis – Aree agricole di salvaguardia.

- (1) Si tratta di ambiti interamente a destinazione agricola, siglati AS sulle tavole, di cui il Piano intende tutelare i suoli ad eccellente e buona produttività valorizzandone sia la funzione economico-produttiva che la valenza paesistico-ambientale.
- (2) In questi ambiti non sono ammessi interventi di nuova edificazione, inclusi gli impianti tecnologici (silos, biogas, ecc.), e - di norma - neppure modificazioni della modellazione del terreno. Neppure è consentito aprire cave, effettuare versamenti di acque d'uso domestico sul suolo, creare invasi artificiali o comunque modificare l'assetto idraulico del suolo, costituire discariche di terreno di sterro, macerie o altri rifiuti in genere. Neppure è consentito costruire muri o recinzioni in genere, o eseguire scavi e movimenti di terra, salvo quelli funzionali all'attività agricola.
- (3) All'interno delle aree di cui al presente articolo gli interventi proposti dovranno comunque verificare le indicazioni e le direttive impartite dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale per le aree periurbane e i corridoi di connessione ecologica (Artt. 34, 35 e 47 del PTC2).
- (4) Per gli edifici agricoli presenti ai margini di tale ambito è comunque ammesso l'ampliamento dell'attività agricola esistente anche all'interno dell'ambito medesimo entro una distanza dal fabbricato preesistente non superiore a mt 100, a condizione che sia dimostrata e comprovata (per ragioni urbanistiche, sanitarie, aziendali e di assetto della proprietà) l'impossibilità di edificare quanto necessario in altra o diversa area in proprietà.
- (5) Per le destinazioni a pubblico servizio (come disciplinato dal Comma 4 dell'Art. 24 della LUR) non valgono le limitazioni di inedificabilità, ma il loro utilizzo dovrà avvenire

sempre entro un rapporto di copertura massimo del 20%, dovrà essere comprovato il fabbisogno da edificare secondo specifica normativa, e nuove opere o insediamenti che possano interferire con la continuità dei corridoi di connessione ecologica dovranno essere preceduti da una verifica di soluzioni alternative che non interferiscano con il corridoio (qualora per motivi di pubblico interesse opportunamente motivati non siano possibili localizzazioni alternative deve comunque essere garantito il mantenimento della connessione ecologica mediante opportuni interventi di mitigazione.

(6) Le salvaguardie istituite con il presente articolo non pongono limitazioni all'esercizio della coltivazione agricola, che deve intendersi praticabile in tutte le sue plurali forme.

Art. 25 - Edifici singoli con vincolo monumentale.

- (1) Essi sono soggetti ad interventi di restauro monumentale. Eventuali aree ad essi adiacenti dovranno essere decorosamente sistemate.
- (2) Tali edifici sono da considerarsi beni culturali ed ambientali ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77.
- (3) Nessuna attività edificatoria né di modificazione permanente dello stato dei luoghi potrà essere esercitata nell'ambito della distanza di m 30 dagli edifici vincolati siti in zone agricole.

Art. 26 - Beni culturali ed ambientali

- (1) Sono da considerarsi beni culturali ed ambientali ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77 le seguenti categorie di aree e/o edifici individuati sulle tavole:
 - gli edifici singoli con vincolo monumentale, di cui all' Art. precedente;
 - gli edifici con tipo di intervento a restauro monumentale;
 - gli edifici del complesso produttivo P1 evidenziati sulla Tavola 4;
 - l'edificio definito di interesse storico-artistico situato nell'area RA (frazione Bessolo).

Capo II.6 - ALTRE DESTINAZIONI

Art. 27 - Aree di rispetto

a) Cimiteriale

Il P.R.G. individua cartograficamente ai sensi dell'Art.27 della LR 56/77, le aree di rispetto cimiteriale.

In esse non sono ammesse le nuove costruzioni ma solo ampliamenti di quelle esistenti come disciplinato dal Comma 6quater dell'Art. 27. Sono sempre ammesse manutenzione (MO ed MS), restauro (RR ed RS) e ristrutturazione (REa ed REb), ma senza aumento di volume, degli edifici esistenti.

L'è vietata l'edificazione è ammessa se non solo per ampliamento del cimitero in esecuzione di progetti a norma dei commi 6bis e 6quinqes dell'Art. 27 della LR 56/77, l paragrafo 16 del Regio Decreto n. 1880 del 21/12/1942, o per la realizzazione di attrezzature pubbliche nelle aree destinate a verde pubblico dal P.R.G.

Così pure E'è ammesso un utilizzo delle aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni del P.R.G. di interesse pubblico (viabilità, e per la parcheggio, formazione di parchi pubblici attrezzati, impianti tecnologici). secondo le previsioni del P.R.G.

b) Depuratori, discariche, acquedotti

Nelle fasce di rispetto agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, salvo diverse prescrizioni cartografiche, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono di norma inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto salvo quanto di seguito specificato per le aree di presa e comunque salvi gli approfondimenti e le specificazioni relative ad ogni area di vincolo assunte dall'autorità competente. Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- dagli impianti di depurazione mt. 100
- dalle pubbliche discariche mt. 100
- dalle opere di presa degli acquedotti mt. 200

Nelle aree di rispetto delle opere di presa si applicano le norme di tutela di cui al Testo Unico per la tutela delle acque: D.Lgs. 11/05/99 n. 152 e D.Lgs. 18/08/00 n. 258 ed, ove assunte, le direttive specifiche espresse dall'autorità competente per le singole aree.

Alle presenti norme viene allegata la Planimetria del vincolo del pozzo idropotabile in frazione Bessolo dove il vincolo di m 200, coincidente con quello rappresentato in Tavola 5, viene ulteriormente specializzato (la normativa dettagliata circa le varie fasce del vincolo è contenuta nella D.C.C.. n. 9 del 18.03.1993).

c) Fluviale e zone umide

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e delle zone umide individuate dal P.R.G. nelle tavole, possono essere eseguite unicamente opere di sistemazione idraulica e di

protezione, previo parere degli organi tutori, nonché opere per la viabilità od altre infrastrutture tecniche, nel rispetto di quanto stabilito dall'Art. 29 della L.R. 56/77).

d) Impianti tecnologici vari ed elettrodotti

Il P.R.G. individua i tracciati principali degli impianti tecnologici (oleodotto, gasdotto, elettrodotti) nonché le aree asservite ad impianti tecnologici ed opere di urbanizzazione primaria. In dette aree e per gli impianti di rete citati sono ammessi interventi relativi agli impianti stessi. Gli interventi di operatori diversi dai titolari degli impianti, da eseguire sulle aree costituite a servitù degli impianti stessi dovranno rispettare le norme relative a dette aree ed essere autorizzati dall'Ente titolare dell'impianto. A solo titolo informativo, le servitù sulle infrastrutture dei tronchi che interessano il territorio comunale si estendono di norma, dall'asse delle tubazioni, per:

- m 5 per parte per l'oleodotto, (m 2 per i tratti del vecchio oleodotto);
- m 10,50 per parte per il gasdotto.

Nei confronti di elettrodotti sono stabilite le seguenti distanze minime da qualunque conduttore della linea ai sensi dell'Art. 5 del D.P.C.M. 23-04-92:

- linea a 132 kV : 10,00 m. , con un minimo di m. 15,00 per parte dall'asse della linea;
- linea a 220 kV : 18,00 m;
- linea a 380 kV : 28,00 m;
- valgono altresì le altre norme di dettaglio dell'Art. 5 del D.P.C.M. 23-04-92.

Nelle fasce di rispetto così definite non sono consentiti interventi di nuova edificazione né la coltivazione arborea di alto fusto.

Nei casi di edificazione in prossimità degli elettrodotti dovrà essere richiesta all'ente proprietario degli stessi l'entità della distanza di sicurezza vigente al momento. La misura di tale distanza così come le specificazioni degli interventi ammessi prevarranno in ogni caso su quelle sopra fissate.

e) Idrogeologico

Gli interventi su aree soggette a vincolo idrogeologico, come attualmente definito, sono soggette all'autorizzazione preventiva di cui al Comma 3 dell'Art. 30 della L.R. 56/77.

Art. 28 - Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto

- (1) Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale.
- (2) Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni, senza che queste comportino variante di P.R.G. in sede di progettazione esecutiva, all'interno delle aree delimitate dalle fasce di rispetto indicate nelle tavole o dalle norme di Piano ed in sede di strumenti urbanistici esecutivi. Si richiama inoltre la norma di cui al precedente Art. 11.
- (3) Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite, in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità, le

fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione secondo le ampiezze previste nel presente articolo.

~~(4) Considerato che nel P.R.G. vigente le strade urbane di piano sono classificate con lettere (A, B, C, D, E) come nel D.L. 285/92, onde evitare equivoci, in seguito, nelle presenti norme, la classificazione delle strade secondo il D.L. 285/92 sarà riportata con le lettere del citato D.L. seguite da un asterisco (es. C*, E*, F*).~~

~~(5)~~(4) Ai sensi della classificazione funzionale delle strade come definita nell'Art. 2 del D.L. 30/04/92, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) esistono o sono previste nel territorio comunale di Scarmagno le seguenti tipologie di strade:

– A*: Autostrada TO-AO (A5)

– F*: strade locali in ambito extraurbano: le S.P. 56: Strambino - Castellamonte e S.P. 82 Chivasso - Ponte Chiusella, le altre strade urbane o extraurbane comunali e le strade vicinali come definite all'Art. 3, Comma 1, n. 52 del D.L. 285/92.

Al fine di agevolare la loro individuazione sulle tavole, le strade di tipo A ed F provinciali, sono indicate sugli elaborati con apposita simbologia, tutte le altre strade sono da intendersi di tipo F, ciò anche al fine della determinazione delle fasce di rispetto di cui ai punti successivi.

~~(6)~~(5) Si considerano pure gli accessi o strade/private, distinguendole dalle vicinali che sono di norma individuate a catasto con sede propria, definendole come strutture viabili di accesso ad una o più proprietà private, con possibilità di uso di norma limitato agli aventi diritto e non individuate a catasto con sede propria o evidenziate soltanto con indicazione a tratteggio. Tali strade/accessi, dovranno avere larghezza minima della sede di 4,00 m nel caso di strade private a servizio di residenze con più unità abitative, la larghezza dovrà invece essere di 3,50 m per strade private a servizio di una sola unità abitativa. Sono altresì da rispettare le ulteriori disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

~~(7)~~(6) Le fasce di rispetto stradale sono definite, all'atto della redazione della Variante 1/1998, dal D.P.R. 495/92 e dal D.P.R. 26/04/93 n. 147. Sono comunque salve quando applicabili le norme di futuri Decreti, Leggi o circolari in materia. Per quanto riferibile al territorio di Scarmagno valgono, in applicazione del citato D.P.R. 147/93 e, per quanto non definito dallo stesso in forza delle presenti norme, le seguenti fasce di rispetto, misurate a partire dal confine stradale, per le nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade:

1) nelle aree agricole (A) e di verde privato (V):

– 60 m per le strade di tipo A* (Autostrada);

– 20 m per le strade di tipo F* ad eccezione delle strade vicinali (def. Art.3, Comma 1, n. 52 del D.L. 285/92);

– 10 m per le "strade vicinali" di tipo F*.

2) nelle aree residenziali (R), di servizi e produttive terziarie (C,T) escluse le aree di recupero e le aree di servizi interne o coerenti alle stesse:

– 10 m per le strade di tipo F* provinciali n. 56 e 82;

- 6 m per le altre strade di tipo F*(in genere) e per i tratti di strade di tipo F* perimetrali alle aree di conservazione di cui al precedente Art. 15;
 - 5 m per le strade vicinali di tipo F*;
 - 5 m per le nuove strade di tipo F*, al servizio delle aree di nuovo impianto e di completamento, anche per i tratti interessanti eventualmente aree a capacità insediativa esaurita.
- 3) nelle aree produttive secondarie (P):
- 60 m per le strade di tipo A* (Autostrada);
 - 20 m per le strade di tipo F* provinciali n. 56 e 82;
 - 10 m per le strade di tipo F*;
 - 5 m per le strade vicinali di tipo F*;
 - 6 m per le nuove strade di tipo F*, realizzate nell'ambito di aree di nuovo impianto e di completamento.
- 4) Nelle aree di recupero (R1, R2), all'interno delle aree di conservazione di cui al precedente Art. 15, nelle aree di servizi interne o coerenti alle stesse e nell'area RA:
- gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, gli ampliamenti dei medesimi, le nuove costruzioni in coerenza degli stessi potranno rispettare l'allineamento preesistente come limite estremo della fascia di rispetto; le nuove costruzioni o ricostruzioni ammesse, quando non siano in immediata coerenza e prosecuzione di edifici esistenti, dovranno rispettare la distanza minima di m. 5 dal confine di strade pubbliche.
- 5) sono altresì prescritte le seguenti distanze:
- in tutte le aree del Piano escluse le aree di recupero e di conservazione di cui agli Artt. 13 e 15 precedenti e l'area RA: 3 m dal limite della sede delle strade private aperte di fatto al pubblico passaggio, considerando la sede stradale con larghezza di m 4,00 come definita al comma precedente; si dovrà rispettare perciò di norma una distanza di m 5 ($=3+4/2$) dall'asse stradale;
 - nelle aree di recupero e di conservazione di cui agli Artt. 13 e 15 precedenti per gli interventi già previsti al Punto 5) precedente non sono prescritte distanze dal limite delle sedi di strade private; a prescindere da quanto previsto al Punto 5) precedente, nei casi di ricostruzioni totali di edifici e/o di nuove costruzioni di qualsiasi tipo, compresi i bassi fabbricati, si dovrà prevedere che i passaggi/strade private di qualsiasi proprietà che insistano anche parzialmente su mappali interessati dall'intervento in progetto vengano definiti nella larghezza minima di 4,00 m liberi da edifici, manufatti e recinzioni e, nel caso dette strutture di passaggio insistano, in ampiezza trasversale, su proprietà diverse, che la stessa distanza libera, dall'asse del passaggio, sia almeno pari a 2,00 m;
 - in tutte le aree di Piano non si prescrivono distanze dal limite della sede di percorsi pedonali.
- 6) sono salve le eventuali maggiori distanze in applicazione del D.M. 02-04-68, n. 1444.

- 7) Indipendentemente dalla destinazione propria dell'area di intervento, nelle fasce di rispetto sono ammesse le pertinenze stradali (aree di servizio ecc. come da Art. 24 del D.L. 30/04/92, n. 285) ed i manufatti afferenti le opere di urbanizzazione primaria e per l'erogazione di pubblici servizi.
- 8) Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G. le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere decorosamente sistemate e mantenute: a verde con piantumazioni o pavimentate o conservate allo stato di natura o coltivate.

~~(8)~~(7) È ammessa, in dette fasce di rispetto, l'esecuzione di recinzioni, nel rispetto del D.P.R. 26/04/93, n. 147 e come di seguito stabilito, con l'impegno unilaterale da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto.

~~(9)~~(8) Le recinzioni ammesse a filo della sede dei marciapiedi esistenti o previsti su progetti adottati o comunque a filo del confine stradale veicolare o pedonale devono essere previste con parte a giorno come prescritto al Comma 3 dell'Art. 52 del R.E.

~~(10)~~(9) Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non saranno inferiori a:

- 1) Fuori dai centri abitati:
 - 5 m per le strade di tipo A;
 - 3 m per le strade di tipo F* in aree agricole e verde privato;
 - 1 m per le strade di tipo F* vicinali in aree agricole e verde privato;
 - 1 m per le strade di tipo F* ed F* vicinali in aree di Piano escluse le aree agricole, di verde privato e le aree di recupero e di conservazione di cui agli artt. 13 e 15 precedenti;
 - a filo del confine stradale per le nuove strade di tipo F* al servizio delle aree di completamento e nuovo impianto.
- 2) All'interno dei centri abitati:
 - 3 m per le strade di tipo A;
 - 1 m per le strade di tipo, F* ed F* vicinali in qualsiasi area di Piano escluse le aree di recupero e di conservazione di cui agli Artt. 13 e 15 precedenti;
 - in allineamento o prosecuzione del filo di edificazione di recinzioni o edifici esistenti per le strade di tipo F* nelle aree di recupero e di conservazione di cui agli Artt. 13 e 15 precedenti; in ogni caso, in assenza di vincoli specifici, le recinzioni saranno ammissibili a filo del confine stradale;
 - a filo del confine stradale per le nuove strade di tipo F* al servizio delle aree di completamento e nuovo impianto.

~~(11)~~(10) Per gli accessi o strade private aperte di fatto al pubblico passaggio, di cui al precedente Comma 6:

- all'esterno dei centri abitati ed all'interno dei centri abitati escluse le aree di recupero e di conservazione di cui agli Artt. 13 e 15 precedenti: 1,00 m dal limite della sede stradale di m. 4,00 di ampiezza;
- nella aree di recupero e di conservazione di cui agli Artt. 13 e 15 precedenti non

sono prescritte distanze dal limite della sede stradale.

~~(12)~~(11) In tutte le aree di Piano, il Comune potrà richiedere per le recinzioni e per i fili dei fabbricati in ampliamento o nuova costruzione, in corrispondenza degli incroci, uno smusso o curvatura della linea di recinzione o di edificazione cosicché tali linee restino allineate o tangenti alla base del triangolo definito con due lati di m. 3,00 stesi sulle linee concorrenti nello spigolo da smussare.

~~(13)~~(12) Tutte le succitate norme di distanza di edifici e di recinzioni dalle strade, interpretanti a livello locale le norme nazionali contenute nel D.L. 30/04/92 n. 285 e D.P.R. 26/04/93, n. 147, valgono in quanto non in contrasto con quelle dei decreti succitati e/o di eventuali future norme in materia emanate a livello nazionale, regionale o provinciale che prevarranno perciò sulle presenti norme locali.

~~(14)~~(13) I "centri abitati", nell'interpretazione cartografica della norma sulle tavole di Piano, sono riferiti alla loro situazione attuale, restando inteso che le presenti norme si applicano nel tempo con riferimento alla delimitazione dei centri abitati in vigore al momento dell'applicazione della norma stessa, a prescindere dalle indicazioni cartografiche di Piano.

~~(15)~~(14) Si applicano altresì le altre norme del D.P.R. 495/92 Art. 26 per quanto riguarda impianto di alberi, siepi vive e recinzioni di altezza non superiore ad 1 m (con cordolo di altezza massima di 30 cm).

~~(16)~~(15) Si richiamano ancora tutte le norme applicabili del D.L. 285/92 ed in particolare, oltre a quanto già citato, il Titolo II "Della Costruzione e tutela delle strade" ed in particolare gli Art. 13, 14, 15, 16, 17 (fasce risp. curve fuori dai centri abitati), 18 (fasce di risp. ed aree di visibilità nei centri abitati), 19, 20, 21, 22 (accessi e diramazioni), 24 (pertinenze), 26, 27, 28 (autorizzazioni e concessioni), 29, 30 (muri sostegno), 31 (manutenzione ripe).

~~(17)~~(16) Nelle fasce di rispetto stradale sono pure ammesse, con le stesse distanze minime delle recinzioni, nuovi muri di sostegno conseguenti alla sistemazione dei terreni finitimi realizzati secondo le prescrizioni dell'Art 43 del R.E. Sono salve le eventuali prescrizioni più restrittive del D.L. 285/92 o del D.P.R. 495/92. I muri di sostegno esistenti verso strade pubbliche di cui si richieda la ricostruzione potranno essere ricostruiti nella loro posizione originaria salvo che l'Ente proprietario della strada ravvisi la giustificata necessità di arretramento alle distanze di cui ai commi seguenti per ragioni di viabilità e/o sicurezza.

~~(18)~~(17) Le opere di recinzione e di sostegno da realizzarsi lungo i cigli delle strade di proprietà sovra-comunale dovranno ottenere il N.O. preventivo dell'Ente proprietario della strada.

~~(19)~~(18) Il P.R.G. definisce di massima i tipi delle sedi stradali in progetto per il territorio comunale di Scarmagno nelle seguenti categorie di ampiezza:

- strade veicolari: tipo A: Autostrada TO-AO: sez. esistente;
- strade veicolari: tipo B: Strade Provinciali Strambino Castellamonte e Chivasso-Ponte Chiusella: m. 10,50;

- strade veicolari: tipo C: m. 7,00 + 2,50 di marciapiedi;
- strade veicolari: tipo D: m. 7,00;
- strade veicolari: tipo E: m. 7,00 + 1,50 di marciapiedi;
- strade veicolari: tipo F: m. 6,00;
- strade veicolari: tipo G: m. 5,00;
- strade veicolari: tipo H: m. 4,00;
- in mancanza di indicazioni sulle tavole si intendono di tipo H tutte le strade comunali extraurbane;
- percorsi esclusivamente pedonali: m. 2,50;
- strade vicinali o private aperte di fatto al transito: m. 4,00 minimi;
- il Comune ha facoltà di definire e rettificare l'asse di tutti i tipi di strade comunali.

~~(20)~~(19) _____ Per quanto riguarda eventuali varianti esecutive alle precedenti caratteristiche vedere l'Art. 11, Comma 1.

~~(21)~~(20) _____ Nelle aree interessate da nuovi interventi edificatori di qualsiasi tipo gli accessi alle proprietà private derivati da strade provinciali, anche ove non siano in relazione all'esecuzione di recinzioni, dovranno essere realizzati in modo da consentire lo stazionamento dei veicoli fuori dalla carreggiata stradale. Nel caso di realizzazione di strutture fisse quali recinzioni e cancelli, l'arretramento minimo di tali strutture dal filo della carreggiata sarà commisurato all'ingombro che si prevede necessario per lo stazionamento dei veicoli previsti come correnti frequentatori del sito interessato, in relazione all'attività svolta, e nel caso comune di residenze non sarà inferiore ai 4 m.

Art. 28 bis - Aree di interesse paesaggistico-ambientale, SIC e misure di conservazione della biodiversità e buone pratiche da adottare - (D.Lgs. 29/10/99 n. 490)

(1) Sono aree di interesse paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. D. leg. ve 29/10/99 n. 490 (ex L. 1497/39) 42/2004:

- _____ le aree vincolate con specifico decreto coerenti l'autostrada A5, per una fascia di 150 m dal ciglio autostradale e loro ampliamenti in corrispondenza degli abitati; bene Ex Legge n. 1497 del 1939 (D.M. 04/02/1966 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'Autostrada Torino - Ivrea - Quincinetto" - Art. 136, Comma 1, Lettere c) e d) del D.Lgs. 42/2004);

- _____ le aree tutelate ai sensi dell'Art. 142 del D.Lgs. 42/2004:

o Lettera c) Fiumi torrenti e corsi d'acqua con fascia di rispetto di 150 m (Roggia dei Molini o Rio Gurgo e Rio Vignolasso);

o Lettera g) territori coperti da foreste e boschi (Art. 16 delle NTA) costituiti prevalentemente da castagneti e robinieti;

o Lettera h) zone gravate da usi civici (Art. 33 delle NTA);

_____ ~~le aree boscate e quelle gravate da usi civici ed in genere le aree di cui alla L. 431/85 ove esistenti nel territorio comunale;~~

- le aree comprese all'interno del Sito di Importanza Comunitaria, SIC IT1110047 Scarmagno-Torre Canavese (Morena destra d'Ivrea), ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE del 21 maggio 1992.
- (2) Per quanto riguarda le aree boscate si precisa che il P.R.G. individua le stesse, alla scala 1:5.000, con una delimitazione che deve essere considerata come indicazione di attenzione e non di vincolo topograficamente definito. In ~~effetti, in~~ occasione di interventi edilizi o di trasformazione del suolo in aree in cui si applichi il vincolo della Legge 431/85, si dovrà accertare se l'intervento ricade di fatto in area da considerarsi boscata, facendo riferimento alla definizione di "bosco" contenuta ~~nel~~ Gemma 2 dell'Art. 34 della L.R. 45/809 e s.m.i.. Laddove ricorrano i presupposti per l'applicazione di misure di compensazione occorre riferirsi all'Art. 56 bis delle presenti NTA.
- (3) Nel territorio comunale compreso all'interno della perimetrazione del S.I.C. sono consentiti esclusivamente interventi che non compromettono il raggiungimento degli obiettivi di tutela e che non alterino le caratteristiche naturalistico - ambientali e le tendenze evolutive naturali. Pertanto, ogni intervento edilizio o di trasformazione del suolo che possa avere incidenza significativa su tale sito, singolarmente o congiuntamente ad altri piani o progetti, dovrà preventivamente essere sottoposto alla Verifica di Assoggettabilità alla Procedura di Valutazione di Incidenza, ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 357/1997 e s.m.i. e dell'Art. 43 della L.R. 19/2009. Inoltre, ogni modificazione dello stato naturale dei luoghi risulterà soggetta al rispetto delle disposizioni contenute nelle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 del Piemonte" (Deliberazione della Giunta Regionale 7 aprile 2014, n. 54-7409, in applicazione dell'Art. 40 della L.R. 19/2009 "Testo unico sulla tutela delle aree naturale e della biodiversità"). Tali Misure di conservazione sono costituite da una serie di disposizioni - articolate in buone pratiche, obblighi e divieti di carattere generale - efficaci per i Siti della Rete Natura 2000. Nello specifico, si segnalano i seguenti articoli del Titolo II:
- per le recinzioni l'Art. 2, Punto 7, Lettera c)
 - per i livellamenti di terreno l'Art. 3, Lettera g)
 - per la conservazione della vegetazione l'Art. 4, Punto 1, Lettera b)
 - per la riduzione dell'inquinamento luminoso l'Art. 5, Lettera n)

Inoltre ogni intervento edilizio o di trasformazione del suolo che possa avere incidenza significativa sul sito tutelato, deve rispettare le Misure di Conservazione sito-specifiche riportate nell'allegato E della Deliberazione della Giunta Regionale 4 luglio 2016, n. 29-3572, e laddove ricorrano i presupposti per l'applicazione di misure di compensazione occorre riferirsi all'Art. 56 bis delle presenti NTA.

In particolare per tutte le aree di nuovo impianto (R25, R27, R36, R38, R40) sarà richiesta un'accurata progettazione degli spazi non edificati (cortili, giardini) preservando - per quanto più possibile - tutti quegli elementi naturali e seminaturali del paesaggio agrario, quali siepi, filari, alberi isolati; ed inoltre:

- è vietato apportare modifiche all'attuale morfologia del terreno, quali la creazione di collinette o varchi artificiali;
- nelle aree verdi di pertinenza delle abitazioni, è obbligatorio l'utilizzo di materiale vegetale di base proveniente dall'Italia settentrionale, adatto alla stazione e appartenente alla flora locale, comprendendo anche le sementi da prato;
- nelle aree verdi di pertinenza delle abitazioni è vietato porre a dimora specie alloctone;
- nell'area R36, nel lato prospiciente la collina, deve essere mantenuta/creata una fascia di vegetazione arboreo – arbustiva con funzione di tampone fra l'area urbanizzata e quella naturale;
- la viabilità interna ai lotti ed i cortili deve essere mantenuta con fondo permeabile;
- nelle fasi di cantiere deve essere evitato – per quanto possibile – l'interessamento di superfici esterne che possono costituire un veicolo o una causa predisponente alla diffusione di specie alloctone.

Per quanto riguarda gli aspetti specifici dei castagneti (9260) è fatto divieto dell'eliminazione della fascia boscata presente al margine ovest dell'area R36, e viene previsto l'obbligo di effettuare opere compensative attraverso:

- a) diradamenti dei polloni intercalari da effettuarsi almeno ogni 10 anni per differenziare gli assortimenti;
- b) contenimento attivo e sgombero delle specie esotiche o estranee all'ambiente, anche non in grado di rinnovarsi (inclusa la robinia);
- c) assistenza alla rinnovazione da seme di castagno e delle altre latifoglie autoctone stabili, con sfollo dei polloni di castagno concorrenti e anche con rinfoltimenti.

Titolo III - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

Capo III.1 - TIPI DI INTERVENTO

Art. 29 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e prescrizioni per l'inserimento ambientale di nuovi edifici e manufatti

- (1) Nei riguardi di tutti gli edifici esistenti e relativamente agli ampliamenti ed integrazioni cui essi siano sottoposti è vietato:
- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
 - sostituire elementi in vista strutturali in legno o in pietra con elementi di altro materiale; nel caso di integrazioni o di nuovi elementi di balconi è ammesso eseguire la lastra con soletta sottile in c.a. con superficie a vista eventualmente martellinata; i sostegni saranno del tipo a modiglioni in pietra o in c.a. martellinato;
 - sostituire le coperture in cotto (coppi) o in lose di pietra con materiali di diverse caratteristiche; tali coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nella prima occasione di manutenzione ad esse relativa. Per gli edifici esistenti non compresi nelle aree di recupero e di conservazione degli insediamenti abitativi esistenti, relativamente alle coperture si potrà applicare la norma di cui al successivo Comma 3 del presente articolo.
- (2) Inoltre:
- Gli intonaci esterni, ove previsti, dovranno essere di norma del tipo rustico in calce o cemento, o di tipo civile a tinte di norma chiare nella gamma delle terre. Le opere in ferro, inferriate, ringhiere, ecc. saranno di foggia semplice e simili alle preesistenze.
 - Negli edifici a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio. Nel caso di servizi igienici esistenti su ballatoi continui e/o balconi è fatto obbligo, nel corso di lavori di ristrutturazione, di eliminare tali elementi che dovranno essere dismessi non solo dall'uso di servizi ma demoliti con la ridefinizione della struttura originaria.
 - L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, di fienili e tettoie rurali, dovrà avvenire di norma nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali.
 - Il P.R.G. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, ponti, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.
 - La previsione di nuovi portoni per autorimesse, magazzini, accessi carrai e simili dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche e delle preesistenze tradizionali sull'area interessata, ed ove queste non siano riscontrabili, con paramenti esterni in legno (disponibili anche per le porte basculanti) o con struttura e decorazioni in

ferro battuto.

- I nuovi serramenti dovranno essere in legno con possibilità di inserimento di serramenti metallici, soprattutto per le grandi luci, purché il colore dei materiali sia in accordo con le preesistenze qualificate e di norma verniciati in tinte scure. Sui fronti principali, di norma rivolti a sud, -è preferibile il mantenimento di campiture regolari, mentre sui retro – spesso esposti a nord e dotati di poche forature – è da preferirsi l'apertura di nuove forature solo se -strettamente necessarie alla diversa soluzione distributiva, il-mantenendoimeto-di un disegno meno disordinato ove presente e un taglio delle aperture conformi a quelle originarie, eliminando quelle in contrasto con le linee architettoniche del fabbricato.

I rapporti dimensionali delle aperture, oltre a rispettare i criteri di composizione sopra evidenziati, dovranno rispettare i rapporti tra L (larghezza) e H (altezza) di seguito esposti, fatte salve motivate deroghe per specifiche e motivate soluzioni progettuali approvate dalla Commissione Edilizia: 1) finestra L/H = 0,65 ± 0,05; 2) porta o porta-finestra L/H = 0,35 ± 0,1 finestrino L/H = 1,00.

(3) Per i nuovi edifici residenziali:

I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti o comunque preesistenti nei nuclei antichi degli abitati, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari quali la tessitura dei lotti ed i reticoli di passaggi, fossi e simili anche ai fini di non compromettere lo scarico delle acque superficiali. In particolare:

- le tipologie costruttive siano di preferenza con pianta semplice con coperture a falde a capanna o padiglione con o senza abbaini ma evitando la eccessiva molteplicità e complessità delle falde stesse; l'inserimento dei nuovi edifici sia, per la posizione e l'orientamento degli stessi, assecondi per quanto possibile lo stato dell'ambiente edificato ove preesistente per direzione di cortine, esposizione e quote di imposta sul terreno in modo da non creare emergenze ingiustificate di un edificio sul suo intorno. Tali criteri valgono soprattutto per gli edifici facenti parte di ambiti oggetto di pianificazione esecutiva dove è certamente possibile prevedere una opportuna uniformità sostanziale della qualità edilizia.
- negli ambiti di valore ambientale e paesaggistico dell'art. 28bis, in ogni intervento – soprattutto se di nuovo impianto – le tipologie abitative dovranno essere accuratamente valutate, privilegiando modelli in linea o a corte, evitando la moltiplicazione reiterata di edifici unifamiliari isolati, e localizzando i volumi di servizio (tettoie, centrali tecniche, depositi, autorimesse) in continuità fisica con i manufatti principali, o concentrandoli – in caso di edifici plurifamiliari – in volumi unitari in linea sul modello delle tradizionali travate.
- per i materiali delle coperture: nelle aree di completamento e nuovo impianto residenziale sono ammesse tegole in laterizio diverse dal coppo locale purché non piane e comunque dotate di accentuata curvatura e con colore nella gamma

del cotto locale; sono anche ammesse tegole in cemento purché non piane e dotate di accentuata curvatura e con colori nella gamma del cotto.

- per le finiture esterne si usino di preferenza le superfici intonacate in quanto la tipologia con laterizi a vista non è di norma presente nell'ambiente se non negli annessi rurali. I serramenti potranno essere in materiali vari e tecnologicamente corretti per l'uso previsto, di preferenza in legno, con persiane da preferire alle tapparelle almeno negli edifici uni-bifamiliari.

Per il resto è vietato:

- utilizzare rivestimenti esterni come intonaci plastici e simili, piastrellature e mattoni comuni o forati a faccia vista (se non di tipo a mano), rivestimenti in pietra oltre lo zoccolo, zoccoli in pietra ad "opus incertum";
- posare serramenti esterni metallici non tinteggiati o non trattati in modo da dissimularne l'aspetto metallico;
- realizzare volumi ed elementi architettonici (tetti, scalinate esterne, colonnati, comignoli...) sproporzionati e pretenziosi, per caratteristiche sia compositive, sia tipologiche;
- utilizzare, in genere, tipologie edilizie e costruttive o materiali visibili dall'esterno che, a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale o della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con i criteri qualitativi enunciati all'inizio presente comma ed in genere.

(4) Nelle aree per attività produttive, terziarie e agricole:

- è vietato costruire edifici di impatto paesaggistico deturpante, con particolare riguardo ai prospetti visibili dalle strade, per i quali deve essere evitato l'uso della muratura normale non intonacata. Le pannellature prefabbricate in c.a. liscio fondo cassero, o comunque qualsiasi paramento esterno disadorno dovrà essere preferibilmente tinteggiato e mantenuto in uno stato almeno decoroso;
- gli impianti tecnologici o di lavorazione che debbano collocarsi all'esterno dei capannoni, per documentate esigenze del processo produttivo, devono essere il più possibile defilati alla vista dall'esterno o schermati da cortine di vegetazione;
- in occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, da eseguirsi su insediamenti esistenti (produttivi, commerciali o agricoli), deve essere verificato l'impatto paesaggistico complessivo delle strutture esistenti, e, se necessario, devono essere contestualmente realizzate opportune opere di attenuazione e di adeguamento alle prescrizioni sopra citate (cortine alberate, intonacatura, rivestimento o tinteggiatura delle facciate, ecc.).

(5) Le prescrizioni del precedente comma sono intese soltanto a salvaguardare il livello minimo di qualità degli interventi edilizi, anche quando non supportati dalla necessaria ricerca progettuale. Pertanto, qualora i progetti presentati a corredo delle richieste di intervento propongano soluzioni formali diverse da quelle sopra indicate, dimostrandone validamente la coerenza con le finalità qualitative del presente articolo, singole prescrizioni del medesimo possono essere derogate.

Art. 30 - Tipi di intervento edilizio

- (1) I tipi di intervento edilizio prescritti nelle presenti norme sono i seguenti:
 - 1) manutenzione ordinaria;
 - 2) manutenzione straordinaria;
 - 3) restauro monumentale;
 - 4) restauro;
 - 5) ristrutturazione di tipo A;
 - 6) ristrutturazione di tipo B;
 - 7) ristrutturazione urbanistica;
 - 8) demolizione senza ricostruzione;
 - 9) demolizione con ricostruzione vincolata;
 - 10) riqualificazioni strutturali e formali;
 - 11) interventi di completamento, e nuovo impianto.
- (2) Il P.R.G. classifica nelle tavole di progetto alla scala 1:750 gli edifici in base al tipo di intervento su di essi ammesso.
- (3) L'intervento oggetto di ~~concessione o di autorizzazione~~ permesso di costruire o di altro titolo certificato dovrà essere compatibile con il tipo di intervento fissato nella classificazione.
- (4) Per interventi su immobili ricadenti all'esterno del perimetro delle aree di interesse ambientale e di quelle definite come nuclei rurali, a meno di prescrizioni di intervento topograficamente definite nei tipi dal n. 3 al n. 11 del Comma 1, si applicano le norme relative alla classe di destinazione e/o di intervento relativa all'area cui l'immobile appartiene.
- (5) Le definizioni di cui al Comma 1 degli Artt. 31, 32, 33 e 36 seguenti, sono riportate a solo titolo conoscitivo. Sono da considerarsi prescrittive le sole norme di cui all'Art.13 della L.R. 56/77 e comunque le norme statali o regionali emanate in materia, per cui le definizioni qui citate variano di fatto al variare di quelle.

Art. 31 - Manutenzione ordinaria

- (1) Si definiscono 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 tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.
- (2) Esse consistono di norma nelle operazioni di:
 - tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci;
 - riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
 - riparazione di infissi e pavimenti esterni ed interni;

- sostituzione di rivestimenti esterni ed interni;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
- (3) Qualora nelle operazioni suddette si prevedano materiali con caratteristiche diverse dai materiali originali, l'intervento si configurerà come manutenzione straordinaria e pertanto soggetta ad autorizzazione.

Art. 32 - Manutenzione straordinaria

- (1) Si definiscono di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.
- (2) Esse consistono di norma in operazioni di:
- 1) apertura, chiusura o modificazione di attuali porte interne;
 - 2) formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
 - 3) rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote d'imposta e della sagoma originaria;
 - 4) esecuzione o demolizione di tramezzi interni che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e partizione o accorpamenti delle attuali unità di uso, siano esse residenziali o produttive;
 - 5) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume o di superfici utili, quali impianti igienici, sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, ventilazione, riscaldamento, ecc.
- (3) Si richiamano le modalità esecutive e di rispetto dei materiali di cui all'Art. 29 delle presenti norme.

Art. 33 - Interventi di restauro (e risanamento conservativo)

- (1) In generale si definiscono di 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.
- (2) 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. Agli effetti dell'applicazione delle indicazioni topografiche del Piano si distinguono interventi di restauro rigoroso ed interventi di restauro.

Art. 34 - Restauro monumentale

- (1) È prescritto di norma per i soli edifici monumentali, siano essi in uso o abbandonati o allo stato di rudere.
- (2) Gli interventi saranno ammissibili se realizzati con i metodi ed i materiali conformi alle norme ed alla pratica corrente del restauro scientifico. Gli interventi saranno sottoposti a preventivo parere di conformità delle Soprintendenze competenti ai sensi dei disposti del D.Lgs. 29/10/99 n. 490.

Art. 35 - Restauro

- (1) È prescritto di norma per gli edifici di importanza storica o artistica meno accentuata di quelli di cui all'articolo precedente e per edifici aventi interesse documentario.
- (2) Gli interventi se pur in accordo con quanto prescritto all'Art.33 precedente potranno essere realizzati con accorgimenti e tecniche costruttive correnti e sempre con la condizione all'uso di materiali analoghi ai preesistenti.
- (3) In particolare gli interventi di restauro come tali prescritti dal P.R.G. hanno per oggetto:
 - a) il restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero da attuare nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne. La sostituzione, ove necessario, degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, dovrà avvenire con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti;
 - b) l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale;
 - c) l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza;
 - d) il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.
- (4) Non sono consentite modifiche volumetriche o variazioni nella quota di estradosso dei solai, né della quota di gronda e di colmo delle coperture.
- (5) Le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici, possono interessare unica mente elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili.
- (6) Non sono consentite alterazioni della tipologia e tecnologia edilizia, o l'impovertimento dell'apparato decorativo.
- (7) Le balconate esistenti dovranno risultare immutate o ricostruite con materiali simili agli esistenti.

Art. 36 - Interventi di ristrutturazione edilizia

- (1) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. 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.
- (2) Il P.R.G. distingue con indicazioni specifiche interventi di ristrutturazione di tipo A e di tipo B.

Art. 37 - Ristrutturazione di tipo A

- (1) Gli interventi di ristrutturazione di tipo A hanno per oggetto la conservazione degli elementi compositivi, tipologici e della tecnologia edilizia degli edifici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo;
 - b) conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e, nel caso di volte a botte o crociere e solai a cassettoni in legno, orizzontale, pure con l'adozione di previdenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico;
 - c) conservazione dell'impianto distributivo caratterizzante la tipologia dell'edificio.
- (2) Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:
 - a) integrare le aperture su facciate prive di definito carattere architettonico e, di norma, non fronteggianti su spazi pubblici, onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di aerazione;
 - b) introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;
 - c) introdurre ascensori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti.

Art. 38 - Ristrutturazione di tipo B

- (1) Gli interventi di ristrutturazione di tipo B, oltre a quanto stabilito e ammesso per gli interventi di tipo A, da riferirsi agli elementi compositivi, tipologici e tecnologici superstiti, consistono:
 - nella possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato riutilizzo dell'edificio;
 - nella possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate;
 - nella possibilità di traslazione dei solai, senza incremento del numero dei piani e della superficie utile;

- nella possibilità di sostituzione di porzione di edifici degradati e non recuperabili.
- (2) Il recupero della destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio ad altra destinazione è ammessa, oltre a quanto previsto al precedente Art. 14, Comma 1 nei seguenti casi:
 - a) vani sottotetto con luce netta, tra estradosso dell'ultimo solaio e travi dormienti di imposta della copertura, non inferiore a m 1,70; in questo caso è consentito un parziale rialzo della copertura al solo fine di raggiungere l'altezza media interna di mt 2.70;
 - b) chiusura di loggiati o portici con serramenti applicati al filo interno delle strutture in modo da lasciare in evidenza gli elementi costruttivi del loggiato.
 - (3) L'allineamento dei colmi e delle gronde delle coperture agli analoghi elementi di edifici adiacenti in proprietà è ammesso limitatamente ai casi di edifici a preesistente fienile o sottotetto con imposta della trave dormiente d'ambito della copertura a quota non inferiore a m 1.00 dall'estradosso dell'ultimo solaio di copertura a vani abitabili. La superficie utile del piano recuperato a seguito dell'elevazione della copertura potrà essere destinata ad abitazione, sempre che tale cambiamento di destinazione d'uso sia ammissibile secondo le indicazioni degli Artt. 13 e 14 precedenti, non si eccedano i 3 p.f.t. e l'altezza media interna non sia inferiore a m 2.70.
 - (4) Le balconate esistenti dovranno risultare immutate o ricostruite con materiali simili agli esistenti.
 - (5) Gli eventuali completamenti di strutture edilizie esistenti che si rendano necessari per l'esecuzione degli interventi anzidetti vanno eseguiti con le modalità stabilite al precedente Art. 24 e la visuale libera, nei confronti di volumi ristrutturabili, dalle eventuali finestre non potrà essere inferiore a quella intercorrente fra volumi edificati preesistenti.
 - (6) Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza, con l'eliminazione degli elementi aggiunti ed incoerenti con il contesto ambientale.

Art. 39 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

- (1) Si definiscono di ristrutturazione urbanistica gli interventi 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.
- (2) Tali interventi sono realizzabili unicamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi ed in particolare, con piani di recupero Legge 457/78.
- (3) Secondo quanto disposto all'Art. 24, Comma 4 della L.R. 56/77, gli interventi di ristrutturazione urbanistica che ricadono nelle aree di interesse ambientale potranno avvenire solo tramite piani esecutivi di iniziativa pubblica.

Art. 40 - Interventi di demolizione senza ricostruzione.

- (1) Il P.R.G. individua gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione.
- (2) Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G., fino all'attuazione delle previsioni, possono essere soggetti unicamente ad opere di ordinaria manutenzione.
- (3) Sarà possibile la demolizione senza ricostruzione anche in ottemperanza ad ordinanze sindacali emesse per particolari e motivate esigenze di pubblica incolumità quando non sia possibile sotto il profilo statico, recuperare l'immobile in oggetto.

Art. 41 - Riqualficazioni strutturali e formali

- (1) Il P.R.G. non individua i casi dove sono previsti tali interventi.
- (2) In ogni caso il ricorso alla riqualficazione strutturale e formale degli edifici esistenti potrà essere imposta dal Sindaco, sentita la C.I.E., quando vengano richiesti interventi su edifici che presentino particolari esterni strutturali o formali non in accordo con l'ambiente.
- (3) Si intende per riqualficazione strutturale l'eliminazione di soluzioni strutturali in totale disaccordo con le preesistenze, in particolare per quanto riguarda le coperture e quelle costituenti delle vere e proprie "stranezze" architettoniche non qualificate.
- (4) Si intende per riqualficazione formale l'eliminazione di elementi formali deturpanti o comunque realizzati con materiali del tutto estranei alle preesistenze normali, quali particolari tinteggiature e rivestimenti.
- (5) La richiesta di riqualficazione da parte dell'Autorità Comunale dovrà comunque essere adeguatamente dettagliata e motivata.

Art. 42 - Interventi su edifici recenti o recentemente ristrutturati

- (1) Sugli edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati, nelle aree di interesse ambientale e di recupero topograficamente individuati dal P.R.G. sono ammessi interventi che non alterino la superficie utile, la destinazione d'uso, il volume e la superficie coperta. Sono salve le destinazioni d'uso ammissibili. Sono comunque ammessi una tantum gli interventi di cui all'Art. 33, Comma 70, Punto e) della L.R. ~~4~~ 56/77; purché risolti nel rispetto delle caratteristiche ambientali e dell'edificio cui si riferiscono salva comunque l'osservanza della distanza di m 10,00 dai fabbricati latitanti e di m 5,00 dai confini di proprietà.

Art. 43 - Interventi di completamento e nuovo impianto

- (1) Si definiscono interventi di completamento quelli rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici.
- (2) Si definiscono interventi di nuovo impianto quelli rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.
- (3) Gli interventi di nuova costruzione consistono in interventi su aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.
- (4) Negli interventi di completamento e nuovo impianto dovranno essere rispettati i parametri stabiliti per ogni zona ed inoltre le seguenti prescrizioni oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G. e nelle tabelle allegate:
 - a) sono ammesse distanze dai confini comunque inferiori a quelle prescritte nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni plano-volumetriche e solo per i confini interni all'area sottoposta a strumento esecutivo;
 - b) sono ancora ammesse distanze dai confini inferiori a quelle sopradette quando intercorra accordo fra i proprietari confinanti o quando sia possibile l'aderenza con pareti a confine; l'aderenza non dovrà eccedere l'ampiezza della parete preesistente;
 - c) negli isolati ove il P.R.G. non reperisce aree a parcheggio al servizio delle residenze, gli accessi, se aperti al transito veicolare, dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza di almeno m 12. Tale norma si applica soltanto nelle aree di nuovo impianto.

Art. 43bis - Distanze minime tra fabbricati e distanze dai confini di proprietà

- (1) Negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni sulle distanze:
 - a) Aree R1, R2 e nelle aree di conservazione degli insediamenti abitativi:
 - per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni e/o ricostruzioni le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale. Per gli ampliamenti ammessi si osserveranno: la distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e le norme del codice civile per gli altri casi.
 - b) Aree residenziali a capacità insediativa esaurita, di completamento e di nuovo

impianto:

- distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; nel caso di edifici con altezze superiori a m 10,00, la distanza dovrà essere maggiorata e resa pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00;
 - distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 che nel caso di edificio con altezza maggiore di 10,00 m, sarà almeno resa pari ad 1/2 dell'altezza dell'edificio stesso.
- c) Aree produttive, commerciali, ricettive, agricole ed a verde privato:
- distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - distanza minima dai confini di proprietà: m 6,00.
- (2) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani esecutivi e/o di recupero, convenzionati.
- (3) Valgono ancora le seguenti disposizioni:
- 1) In tutte le aree è ammessa la costruzione in aderenza ad edifici nel caso di preesistenti costruzioni sul confine, limitatamente alla sagoma delle costruzioni preesistenti salvo che, per le parti eventualmente eccedenti la sagoma stessa, intervenga l'accordo di cui al punto seguente.
 - 2) In tutte le aree sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle di norma precedentemente stabilite a condizione che intervenga tra i confinanti un vincolo legale trascritto, fermo restando il rispetto della distanza minima fra fabbricati prescritta dalle presenti norme e comunque nel rispetto del precedente Comma 1, Punto c).
 - 3) Nelle aree a destinazione agricola, limitrofe alle parti del territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di m 100 non è permesso edificare stalle, silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti esistenti e previsti.

Art. 44 - Edifici esistenti ricadenti in fasce di rispetto

- (1) Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- (2) Sugli edifici rurali ad uso residenziale ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità e in quelle di cui al precedente Art. 28 sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume esistente; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.
- (3) Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazioni ed ai tipi di intervento.

Art. 45 - Ampliamento di edifici esistenti.

- (1) Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti, ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) la distanza minima dai confini dei nuovi filii di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;
 - b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante da trascrivere nei registri immobiliari.

Art. 46 - Bassi fabbricati - Autorimesse - Locali interrati

- (1) Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni emergenti dal piano di campagna sistemato o marciapiedi non più di m 2,80 se coperti a tetto piano e non più di m 4,00 al colmo se coperti e falda. Essi devono essere destinati esclusivamente ad autorimesse private, magazzini, locali tecnici o a tettoie di uso rurale o assimilabile escluse comunque le abitazioni ed i laboratori.
- (2) La superficie coperta totale (edifici ad uso residenziale più i bassi fabbricati) non può superare l'indice di copertura fissato per le varie zone.
- (3) I bassi fabbricati, escluse le tettoie aperte almeno su un lato completo, sono da computarsi in cubatura; sono inoltre soggetti alle norme sulle distanze secondo i minimi stabiliti per le varie zone.
- (4) Sono esclusi dai computi di volume, di superficie coperta e dall'osservanza delle distanze da edifici e confini i bassi fabbricati, coperti con struttura piana, soltanto qualora l'estradosso del solaio di copertura non superi i m 1,20 dal piano di campagna sistemato e qualora sul solaio stesso venga riportato uno strato di terreno vegetale opportunamente raccordato con la circostante sistemazione del terreno.
- (5) I bassi fabbricati potranno comunque essere realizzati a confine, secondo le norme del Codice Civile, qualora lo sviluppo della parete a confine non superi i 10 m e la loro distanza da edifici di abitazione latistanti, sulla proprietà confinante, non sia inferiore a m 6,00. Inoltre i bassi fabbricati potranno sempre essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati, sul confine, secondo le norme del Codice Civile.
- (6) La distanza dei bassi fabbricati dall'edificio principale esistente sullo stesso lotto di proprietà non sarà inferiore a m 5,00 ed il fronte verso l'edificio principale non potrà eccedere i 3,00 m di altezza.
- (7) È ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati con parete cieca di ampiezza

qualsiasi, qualora si provi di avere effettuato col proprietario confinante interessato una debita convenzione trascritta nei registri immobiliari che vincoli il coerente medesimo all'osservanza delle distanze minime di zona nei confronti del fabbricato in questione oppure ad effettuare l'aderenza di altro basso fabbricato di uguale altezza del primo, per tutto lo sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso sistema di copertura.

- (8) Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.
- (9) Nelle aree di interesse ambientale e di recupero, sarà sempre possibile realizzare l'aderenza sul confine ad altri fabbricati nelle operazioni previste all'Art. 13 ed ai commi seguenti, salve le norme del Codice Civile ed i diritti di terzi.
- (10) Nelle operazioni prevedenti nuova costruzione e riordino di bassi fabbricati dovrà sempre essere garantita l'agibilità dei cortili su cui insistano, dove dovrà potersi inscrivere un cerchio di almeno m 6,00 di diametro su superfici comunque adeguate al transito ed alla manovra di automezzi. Le altre distanze laterali dei bassi fabbricati dai confini o da fabbricati non saranno inferiori a m 5,00, quando non vengano realizzati secondo le precedenti norme del presente articolo.
- (11) Nelle aree di recupero (precedente Art. 13 ed in quelle di conservazione - Art. 15 precedente) degli insediamenti abitati-vi esistenti, la costruzione di nuove tettoie aperte o chiuse e l'ampliamento delle preesistenti, anche in deroga alle precedenti normative di zona, sarà concedibile alle seguenti condizioni:
 - che siano previste su lotti di pertinenza di abitazioni o attività preesistenti;
 - altezza massima alla gronda m 5;
 - materiali previsti: solo quelli tradizionali in senso assoluto;
 - rapporto di copertura riferito alla residua superficie libera da costruzioni: 10%; 25 mq di superficie coperta saranno comunque consentiti; massima superficie coperta: 75 mq.
- (12) In qualsiasi zona, salvi i vincoli di cui alle tavole di Piano, sono ammessi locali accessori o di servizio ad abitazione od attività esistenti, non abitabili, e con gli stessi vincoli di destinazione di cui al Comma 1 del presente articolo, realizzati totalmente interrati almeno su tre lati, salve le norme sanitarie e quelle del Codice Civile. L'estradosso di tali locali dovrà essere reso carreggiabile, oppure su di esso dovrà essere ristabilito il manto vegetale e la piantumazione preesistente.

Art. 47 - Fabbricati destinati ad opere di urbanizzazione primaria

- (1) I fabbricati facenti parte di impianti per opere di urbanizzazione primaria, come cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di pompaggio e simili, sia di superficie che di sottosuolo, saranno sempre ammissibili in ogni zona del P.R.G. e potranno essere realizzati con la superficie, il volume e l'altezza adeguati alla funzione. Quando tali

opere non abbiano carattere provvisorio o comunque temporaneo, dovranno essere realizzate con forma e materiali per quanto possibile in accordo con l'ambiente.

- (2) Tali fabbricati potranno rispettare le sole norme del Codice Civile, per quanto riguarda distanze da edifici e confini. La distanza dai cigli stradali non sarà inferiore a m 1,00.
- (3) Sono salve le disposizioni più restrittive eventualmente vigenti per i singoli impianti.

Art. 48 - Aree di parcheggio per residenza ed attività terziarie

- (1) L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:
 - a) per uso residenziale, solo nel caso di definizione di nuove unità abitative: 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale;
 - b) per uso ricettivo e assistenziale, solo nel caso di nuova costruzione o di ristrutturazioni con aumento di capacità ricettiva: 1 mq ogni 10 mc di volume edificato complessivo dell'impianto ricettivo;
 - c) per uso commerciale e direzionale si applicano le norme di cui al Comma 1, Punto 3 e Commi 2, 3 e 4 dell'Art. 21 della LUR. In particolare per le destinazioni commerciali si applicano, come già richiamato al precedente Art. 22bis, le norme di cui agli Artt. 25 e 26 della D.C.R. [563-13414 e s.m.i. 59-10831 del 24/3/2006](#) che si intendono qui integralmente riportate.
- (2) È salva in ogni caso la dotazione minima di standard urbanistici di cui all'Art. 21 della L.R. 56/77.
- (3) Le superfici di parcheggi pertinenziali di cui al precedente Comma 1, Lettere a) e b) devono essere reperite o all'interno delle costruzioni e dei lotti edificati o in aree in fregio alla viabilità e all'esterno delle recinzioni. Le superfici di parcheggi pubblici di cui al precedente Comma 1 lettera c) devono essere reperite nelle aree destinate a parcheggio dal P.R.G. o dagli strumenti urbanistici attuativi, nonché all'interno dei lotti edificati di norma in aree in fregio alla viabilità.

Capo III.2 - VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 49 - Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale

- (1) ~~Ove lo preveda A norma dell'ultimo comma dell'Art. 26 della L.-R. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.~~
- (2) Le norme per l'insediamento e l'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa sono contenute nel D.Lgs. 114/1998, nella L.R. 28/99 e nella D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414, nonché all'Art. 23bis delle presenti N.d.A.

Art. 49bis - Disciplina per gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante

- (1) Per il presente articolo si intendono per stabilimenti "Seveso" gli stabilimenti menzionati nell'Art. 2, Comma 1, Lettere a) e b), della Variante "Seveso" al PTC Provinciale; per stabilimenti "sottosoglia" - si intendono - gli stabilimenti menzionati nell'Art. 2, Comma 1, Lettera c), della Variante "Seveso" al PTC Provinciale. Inoltre, si tenga conto, che la disciplina della Variante "Seveso" al PTC Provinciale, approvata con D.C.R. n. 23-4501 del 12/10/2010, è corredata di numerose note esplicative che ne hanno coordinato i contenuti ad alcune modifiche legislative regionali e statali, non ultimo al D.Lgs. 105/2015 sostitutivo del D.Lgs. 334/99.
- (2) È escluso l'insediamento di nuovi stabilimenti "Seveso" e "sottosoglia" nella cui area di esclusione, determinata in base alle caratteristiche dello stabilimento in progetto, ricadono elementi territoriali vulnerabili appartenenti alle categorie A e B di cui alla regolamentazione vigente sopra menzionata.
- (3) È escluso l'insediamento di nuovi stabilimenti "Seveso" a rischio di incidente rilevante in presenza di categorie vulnerabili di cui all'Art. 9, Punto 4, delle Norme di Attuazione della Variante "Seveso" al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale entro l'area di osservazione, determinata in base alle caratteristiche dello stabilimento in progetto.
- (4) Le aree di esclusione e di osservazione, di cui ai precedenti commi, devono essere determinate in base alla Variante "Seveso" al PTC e, nello specifico, rispettivamente, all'Art. 9, Comma 3 (per gli stabilimenti "Seveso") e all'Art. 19, Comma 3 (per i "sottosoglia"), per l'area di esclusione, e all'Art. 8 per l'area di osservazione.
- (5) Nel caso di nuovi insediamenti "Seveso" e "Sottosoglia" deve essere sempre valutata la compatibilità territoriale ed ambientale, in base agli Artt. 10, 15 e 19 della Variante "Seveso" al PTC summenzionata. La Variante "Seveso" al PTC - Artt. 10, 15 e 19 - stabilisce gli adempimenti cui è tenuto il proponente/gestore dello stabilimento che si intendono integralmente richiamati nel presente piano regolatore. È escluso

l'insediamento di nuovi stabilimenti "Seveso" o "sottosoglia" di cui all'Art. 19, Punto 5) nelle aree ad altissima vulnerabilità ambientale (Art. 13.1).

(6) Nell'area di esclusione di un insediamento "Seveso" e "Sottosoglia" definita in base al criterio previsto nelle "Linee guida per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" approvate dalla Giunta Regionale non sarà possibile la nuova localizzazione di elementi territoriali appartenenti alle categorie A e B della Tabella 1 dell'allegato al D.M. 9 maggio 2001.

(1)(7) Tutto quanto esplicitato nel presente articolo ha validità per tutte le aree urbanistiche del territorio comunale dove è ammesso l'insediamento di attività produttive dalle presenti NTA.

Art. 50 - Vincoli di rischio geologico

- (1) Lo studio geologico allegato alla Variante ~~4/2000~~ del P.R.G. contiene, oltre allo studio geomorfologico del territorio comunale, alla carta di sintesi nella sua ultima redazione, anche la parte di geologia tecnica che si articola in schede e carte tecniche per le varie zone di Piano. Tali schede definiscono per ogni zona la classe di rischio geologico relativo, con particolari raccomandazioni operative o di ulteriore approfondimento delle analisi in sede di intervento e/o puntuali prescrizioni vincolanti l'intervento stesso.
- (2) Si precisa perciò che ogni intervento edificatorio dovrà obbligatoriamente tenere conto:
 - 1) delle prescrizioni operative e procedurali di cui al D.M. 14/01/2008;
 - 2) delle prescrizioni contenute nelle schede della relazione geologico-tecnica allegata alla variante ~~4/2000~~ al P.R.G.;
 - 3) delle successive prescrizioni del presente articolo.
- (3) Prescrizioni particolari ~~proposte nel parere del Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico~~ a cui attenersi:
 - 1) dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute negli studi geologici redatti dal dott. Lauria;
 - 2) tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma e sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso; è fatto inoltre divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;
 - 3) le aree ubicate all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, che non dovranno comunque essere inferiori a 10 m anche in presenza di corsi d'acqua e canali intubati, dovranno considerarsi ascrivibili alla classe IIIA e nelle stesse non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, compresi box, pertinenze e simili;
 - 4) non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;
 - 5) dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei

corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, ed adeguando quelle insufficienti;

- 6) le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle verifiche di portata;
 - 7) nelle zone acclivi o poste alla base di versanti una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali;
 - 8) nel caso in cui siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto (non inferiori all'altezza delle scarpate) dall'orlo delle stesse;
 - 9) qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
 - 10) non dovranno essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura depresse soggette ad allagamenti oppure interessate dall'escursione della falda freatica che, in occasione di eventi meteorici intensi e/o prolungati, può coincidere con il piano campagna;
 - 11) nel caso siano presenti muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti ed esistenti, dovrà essere costantemente garantita la loro manutenzione, verificandone lo stato di conservazione;
 - 12) in riferimento al P.A.I. si richiamano, per un loro rigoroso rispetto, i disposti di cui all'Art. 18, Comma 7 delle N.T.A., evidenziando, inoltre, che le N.T.A. del P.R.G. non dovranno essere in contrasto con i principi di cui all'Art. 9 delle N.T.A., del P.A.I. stesso;
 - 13) si ricordano le prescrizioni del D.M. 14/01/2008 ~~D.M. 11.3.88~~ "Nuove Norme tecniche ~~riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione~~per le Costruzioni", evidenziando l'obbligatorietà di tali norme che "si applicano ~~aper~~ tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio comunale della Repubblica".
- (4) Altre prescrizioni:
- a) per le recinzioni totalmente a giorno in paletti e rete metallica su cordoli di fondazione di altezza non superiore a 30 cm. la fascia di rispetto di cui al Punto 3) del comma precedente è ridotta a m 5, con l'ulteriore riduzione a m 1 da eventuali rii intubati nei centri e nuclei abitati;
 - b) nel caso di rifacimento di tratti intubati gli alvei devono essere riportati a cielo aperto, utilizzando, dove tale operazione non è fattibile, coperture mediante griglie metalliche asportabili ed, ove occorra, transitabili;
 - c) nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

- (5) Inoltre, in generale, e soprattutto in merito alla stabilità dei versanti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- 1) ogni tipo di intervento riguardante il suolo, sull'intero territorio comunale deve rispettare la normativa vigente ed in particolare il [D.M. 14/01/2008](#)~~D.M. 11/03/88~~ ed ogni sua successiva modifica o integrazione.
 - 2) in sede esecutiva ogni tipo di intervento che preveda o comunque provochi alterazione del regime di deflusso delle acque piovane e/o la incanalizzazione delle stesse al di fuori dei condotti fognari dovrà essere subordinato ad indagini relative alla regimazione delle acque piovane ed al miglioramento delle condizioni di stabilità dei versanti interessati. Dovranno essere accuratamente progettate ed eseguite le opere relative alla regimazione delle acque in modo che tutte le acque interessanti l'area oggetto di intervento siano correttamente regimate e convogliate esclusivamente negli impluvi naturali (con particolare attenzione ad evitare fenomeni di ruscellamento superficiale). Il progetto dovrà dimostrare che la stabilità dell'area risulta migliorata ad intervento finito rispetto alle condizioni iniziali; il tutto dovrà essere verificato in sede di collaudo o agibilità dell'intervento.
 - 3) nella progettazione di esecuzione di ogni parte di intervento che riguarda in qualche modo il suolo dovranno essere tenute in debito conto tutte le tipologie di dissesto possibili. In fine le perizie geologiche dovranno dimostrare che il sito oggetto di intervento è sicuro rispetto ai dissesti che possono verificarsi nelle aree limitrofe o sui versanti sovrastanti.
 - 4) tutte le aree comprese nella Classe di rischio IIIa, riportate nella Carta di sintesi dello studio geologico devono essere sottoposte alla disciplina di cui al Comma 5 dell'Art. 30 della L.R. 56/77. Per quanto riguarda le classi I, II, III ~~e IIIb~~, ogni tipo di intervento che preveda aumento della volumetria abitabile e della superficie coperta e la costruzione di pertinenze di edifici esistenti deve rispettare rigorosamente le prescrizioni dettate dallo studio geologico e dalle schede di zona. Parti limitate di territorio comprese in classe IIIa ricadenti in ambiti edificati consolidati e di pertinenza ad edifici esistenti sono comunque sottoposte alle limitazioni prescritte per la classe IIIa; dette aree, ove affette da indici di edificabilità, concorrono alla potenzialità edificatoria del lotto su aree di classe I e II, comprese nel lotto stesso. È comunque fatto divieto assoluto di eseguire interventi edificatori (fatti salvi gli interventi di sistemazione idrogeologica di manutenzioni e di restauro di edifici) in tutte le aree, definite dalla Relazione Geologica, come "aree di frana" o "aree di dissesto" ed in tutte le aree in cui si è a conoscenza di avvenuti dissesti.
 - 5) ove ricorra il caso, aree di dissesto o esondabili attualmente non previste dal P.R.G. vengono delimitate con Deliberazione Consiliare, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

Art. 51 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali

- (1) Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione o delle caratteristiche di accessi, recinzioni e muri di sostegno.
- (2) Ai sensi dell'Art. 28 della L.R. 56/77 non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo, produttivo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali. Il P.R.G., in particolare per le zone produttive lungo la S.P. 82, specifica uno schema indicativo di viabilità interna e di accesso unico relativo alle aree nuove ed a quelle preesistenti. Sono salvi gli accessi già in atto delle strutture produttive preesistenti.

Art. 52 - Accessi controllati

- (1) Ove sia indicato dal P.R.G. o dagli strumenti attuativi, il vincolo di accesso controllato, non possono essere autorizzati altri accessi veicolari diretti sulla strada di singoli edifici, né l'apertura di derivazioni stradali di servizio a gruppi di edifici.

Art. 53 - Disposizioni in materia di beni culturali e ambientali D.Lgs. 42/2004

- (1) Tutti gli interventi relativi ad edifici e beni culturali vincolati ai sensi del D.Lgs. 29/10/99 n. 49042/2004 devono dotarsi delle preventive autorizzazioni di legge.:

Le attività suddette trovano specificazione ad essi dedicata.

- Circa i beni culturali di cui alla PARTE SECONDA del Codice (le cose di interesse artistico e storico, ovvero interventi relativi ad opere in terreni attigui a stabili vincolati) sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte. (già Legge 01/06/39 n. 1089)
- Circa gli interventi e le trasformazioni ricadenti in aree di interesse paesaggistico-ambientale di cui alla PARTE TERZA del Codice quali rappresentati nel Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte del Ppr, sono sottoposti alla preventiva Autorizzazione Paesaggistica da rilasciarsi nelle forme di Legge.
- ~~nulla osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. n. 616/1977 e L.R. n. 20/89 e s.m.i. sono sottoposti alla stessa procedura gli interventi nelle aree definite a tutela dei biotopi individuate dalla Regione Piemonte ed inserite nello specifico Elenco dei Biotopi ai sensi dell'Art. 3 della L.R. 47/95. Per le procedure ammissibili in subdelega ai comuni, di cui alla L.R. n. 20/89, si rimanda alla Circolare Esplicativa del Presidente della G.R. del 22.08.89 n. 18/PET. (già legge 1497/1939).~~

Titolo IV - GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Capo IV.1 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI.

Art. 54 - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione

- (1) Il Piano Regolatore Generale viene attuato:
 - a) ~~con intervento diretto mediante semplice conseguimento del Permesso di Costruire o di altro titolo certificato, oltre altresì con l'attività edilizia libera:~~
 - a) ~~la concessione o dell'autorizzazione;~~
 - b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui formazione e approvazione è preliminare al titolo abilitativo per l'esecuzione dell'intervento-rilascio della concessione.
- (2) L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione può essere è definita dal Programma di attuazione, qualora il Comune intenda dotarsene ai sensi dell'art.13 della Legge 10/1977 sia obbligato alla formazione dello stesso o adotti comunque il P.P.A.
- (3) Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:
 - 1) il Piano particolareggiato, PP (LUR 56/77, Artt. 38, 39, 40);
 - 2) il Piano esecutivo convenzionato obbligatorio, PECO (LUR 56/77, Art. 44);
 - 3) il Piano per l'edilizia economica e popolare, PEEP (LUR 56/77, Art. 41);
 - 4) il Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, PdR (LUR 56/77, Art. 41bis);
 - 5) il Piano di recupero di libera iniziativa, PdRL (LUR 56/77, Art. 43);
 - 6) il Piano delle aree per insediamenti produttivi, PIP (LUR 56/77, Art. 42);
 - 7) il Piano esecutivo convenzionato e il Piano di recupero di libera iniziativa (LUR 56/77 Art. 43) ;
 - 8) il Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (LUR 56/77 Art. 47).
- (4) Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.
- (5) In sede di formazione del Programma di attuazione o con specifiche deliberazioni consiliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.
- (6) In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, ove vigente, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione - ove vigente - anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.
- (7) Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'Art. 46 della L.R. ~~n.~~ 56/77.

Art. 57 – Il Programma di attuazione

- ~~(1) Il Programma di attuazione è adottato e approvato con le procedure di cui all'Art. 37 della L.R. 56/77, ed ha i contenuti di cui all'Art. 34 e gli elaborati di cui all'Art. 35 della predetta Legge Regionale.~~
- ~~(2) Dell'avvio delle procedure per la formazione del P.P.A. è data notizia con avviso pubblico in cui è specificato:
 - a) il termine per la presentazione di domande documentate di partecipazione all'attuazione del P.R.G. nell'arco di validità del programma;
 - b) la durata dell'arco di validità del programma, comunque non superiore a 5 anni e non inferiore a 3;
 - c) l'eventuale indicazione di priorità nell'attuazione del P.R.G.~~
- ~~(3) Le specificazioni di cui alle precedenti Lettere a), b), c) sono adottate con deliberazione della Giunta Municipale.~~
- ~~(4) Le domande di partecipazione di cui alla Lettera a) del Comma 1 hanno la sola finalità di rendere nota all'Amministrazione Comunale la volontà del richiedente. L'inoltro della domanda non costituisce pertanto titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel programma di attuazione.~~
- ~~(5) L'efficacia del programma di attuazione è disciplinata dagli Artt. 33 e 37 della L.R. n. 56/77 nonché dell'Art. 13 della L. n. 10/77.~~
- ~~(6) Per i Comuni esonerati dalla formazione del P.P.A. si intendono inefficaci, in assenza di adozione facoltativa del P.P.A., tutte le norme del presente testo vincolate, o condizionate dai P.P.A. In tali norme, anche dove non precisato, la condizione di esistenza del P.P.A., si intende sostituita dall'esistenza di specifica deliberazione consigliare relativa all'argomento in questione.~~

Art. 55 – Titolo abilitativo e convenzioni

- ~~(1) A norma degli Artt. 10 e 22 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e dell'Art. 48 L.R. 56/77 il proprietario o l'avente titolo è tenuto alla richiesta del titolo abilitativo allo Sportello Unico per l'edilizia per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, nei termini e con le esclusioni esplicitamente previste dalla L.R. 56/77 e in particolare dagli Artt. 48, 49 e 54 che si intendono qui integralmente richiamati norma dell'Art. 1 della Legge n. 10/77 e dell'Art. 48 della L.R. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc, purché compatibili con le destinazioni stabilite al titolo II delle presenti norme; per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzione degli immobili, con le esclusioni di cui al successivo Comma 5.~~

~~(2) Sono esclusi dall'obbligo di presentazione di specifica istanza volta all'ottenimento del titolo abilitativo gli interventi riconducibili all'Art. 6 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.~~

~~(2)(3) Nei termini stabiliti dalla legislazione vigente (Art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380), il Permesso di Costruire e i procedimenti a titolo certificato (in alcuni casi) sono di norma subordinati alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione, da determinarsi secondo le modalità previste dalle stesse norme legislative, salvi i casi di riduzione e di gratuità previsti. Si riportano di seguito una casistica di opere soggette a concessione, autorizzazione o non soggette a concessione né ad autorizzazione, come risultante dalla normativa vigente all'atto della redazione delle presenti N.d.A. Si intendono però prescrittive le sole norme di leggi statali e regionali nella forma in vigore al momento del rilascio delle concessioni o autorizzazioni.~~

~~(3)(4) Nel quadro della legislazione vigente (Artt. 12, 17 e 18 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e Art. 49, Comma 5 della L.R. 56/77) e secondo le specifiche determinazioni recate dalle presenti Norme, il titolo abilitativo può essere subordinato alla stipula di convenzioni al fine di definire la realizzazione delle infrastrutture necessarie e tali da dar luogo a particolari vincoli di condizioni d'uso, di modalità di affitto e di vendita, oltre che all'accertamento di particolari condizioni soggettive dei concessionari, principalmente con riferimento alle residenze a costo controllato e a quelle ricadenti nelle aree agricole. particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:~~

~~(4)(5) Per l'attuazione degli interventi, da attuarsi in conformità al presente P.R.G. si richiamano integralmente i disposti del Titolo II del DPR 6 giugno 2001 n. 380, inclusi gli eventuali adeguamenti da parte del legislatore nazionale e la disciplina regionale conseguente all'Art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione), degli Artt. 48 e 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli Artt. 54 (Concessioni per costruzioni temporanee e campeggi) e 55 (Concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. 56/77 che si intendono integralmente riportati.~~

~~(5) —~~

~~(6) — Art. 59 — Condizioni per il rilascio di concessioni~~

~~(7) — Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'Art. 9 della Legge n. 10/77 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, secondaria, nonché al costo di costruzione.~~

~~(8) — L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli Artt. 5, 6, 10 della L. 28/1/1977 n. 10.~~

~~(9) — In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'Art. 10 della Legge 28/1/1977 n. 10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.~~

~~(10) Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelievi di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente Comma 3, ai fini della riduzione del solo corrispettivo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.~~

~~(11) Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, o ad essi assimilabili comprese nel P.P.A. ma la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del P.P.A. stesso, la concessione per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o alla usabilità, può essere rilasciata solo su aree dotate di urbanizzazione primaria di I livello o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle stesse, contestualmente alle opere oggetto della concessione. La corresponsione del contributo di cui al Comma 1 non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.~~

~~(12) Nelle aree urbanizzate o di cui il P.P.A. prevede l'urbanizzazione, gli immobili, oggetto di concessione di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita, essere allacciabili agli impianti di urbanizzazione primaria di I livello, di cui all'Art. 7, Comma 1.~~

~~(13)~~

Art. 56 - Osservanza dei parametri urbanistici ed edilizi

- (1) Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri urbanistici ed edilizi fissati dalle presenti norme e nell'allegato quadro sinottico.
- (2) Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:
 - A) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e terziaria,
 - a1) con intervento diretto: la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;
 - a2) con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale. In tal caso gli indici fondiari quando definiti, determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria prevista dallo strumento urbanistico.
 - B) Interventi di nuova costruzione in aree a capacità insediativa esaurita a destinazione residenziale: la quantità di volume edificabile è data dal prodotto degli indici fondiari per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento.
 - C) Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) e alla seguente lettera D): fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati dai parametri di zona.
 - D) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.

- E) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto o di impianto esistente confermato: la quantità di superficie utile edificabile è data dai prodotti degli indici di utilizzazione per le superfici relative.
- F) Interventi in aree predestinate al recupero edilizio-produttivo: i particolari valori parametrici relativi sono fissati nell'articolo relativo alle aree stesse.
- G) Interventi in aree destinate ad attività agricole: le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiari per la superficie fondiaria di riferimento.
- H) Interventi su edifici in aree improprie: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

Nei casi in cui vengono prescritti sia indici volumetrici che di superficie, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

- (3) L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (S.F. o S.T.) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Art. 56 bis – Osservanza degli obblighi di mitigazione e compensazione

(1) Le misure di mitigazione sono tutte le azioni direttamente legate agli impatti generati dalla realizzazione di un'opera, esse possono agire contrastando direttamente un determinato impatto oppure indirettamente ottimizzando le scelte singole progettuali.

(2) Ogni intervento di nuovo impianto, ed in generale tutti gli interventi su ambiti di valore ambientale e paesaggistico dell'art. 28bis, dovrà attenersi alle seguenti misure di mitigazione, da intendersi esemplificative e non esaustive, in quanto ogni cantiere, ogni opera dovrà essere corredata da un'attenta progettazione che tenga in considerazione anche questi aspetti proponendo le soluzioni di volta in volta più efficaci.

(3) Nella gestione delle acque superficiali le mitigazioni possibili sono:

a. Contenimento del consumo di suolo

b. Riduzione per quanto più possibile di superfici impermeabili

c. Installazione di vasche/bacini di laminazione e sistemi di drenaggio che rallentino il deflusso delle acque ed evitino pericolosi ruscellamenti

(4) Nell'interferenza con gli elementi naturali coinvolti dal processo di trasformazione le mitigazioni possibili sono:

d. In FASE di cantiere

i. Contenimento per quanto più possibile dei lavori di scavo e riporto eseguendoli per piccoli lotti successivi, andando ad interessare in questo

modo, la minor superficie possibile, adeguandosi alla morfologia naturale del terreno e salvaguardando la vegetazione presente nelle aree circostanti.

- ii. Ottimizzazione dei processi di lavorazione al fine di limitare il più possibile i viaggi di trasporto dei materiali.
- iii. L'eventuale terreno proveniente dagli scavi andrà accantonato cercando di mantenerne quanto più possibile la stratificazione originaria del suolo al fine di poterla riprodurre nella fase di reinterro. L'accumulo del terreno vegetale andrà pertanto effettuato evitando la contaminazione con materiali estranei, o con orizzonti più profondi di composizione differente. Le operazioni di reinterro andranno eseguite con cura per strati successivi, evitando di lasciare zone con vuoti che potrebbero compromettere la crescita della vegetazione.
- iv. Rispetto e salvaguardia degli esemplari arborei e arbustivi che non interferiscono direttamente con i lavori appartenenti a specie di elevata valenza ecologica, quali le querce, castagno, carpino, gli aceri, frassino, proteggendo eventualmente i fusti affinché non vengano danneggiati nel corso delle lavorazioni.
- v. Attenzione e cura nella gestione e nel corretto smaltimento dei materiali inquinanti (combustibili, oli, vernici) e dei rifiuti dalle lavorazioni.

e. In FASE di esercizio

- i. Corretta progettazione degli spazi verdi evitando di introdurre specie inserite nella Black list regionale (D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174). Nelle aree interne alla ZSC IT1110047 le specie dell'All.B delle Misure di Conservazione Generali.
- ii. In ambiente agricolo, rispetto e mantenimento di filari o alberi isolati.
- iii. Utilizzo di tipologie costruttive ad elevata efficienza energetica.
- iv. Utilizzo di energie rinnovabili.
- v. Utilizzo di materiali opachi o colorati o opportunamente serigrafati per la realizzazione di grandi vetrate, in modo che queste ultime risultino visibili all'avifauna.
- vi. Limitazione dell'illuminazione esterna al reale fabbisogno, sia per l'intensità che per la durata, evitando di utilizzare lampade che diffondono la luce verso l'alto, ma ricorrendo a corpi illuminanti schermati, chiusi che focalizzano la luce verso il basso, focalizzandola nei punti di interesse, eventualmente dotati di rilevatore di movimento.
- vii. Inserimento di nidi artificiali nei muri degli edifici per favorire la sopravvivenza degli uccelli legati a questi ambienti (rondini, rondoni, ecc.)

- (5) Le opere di compensazione, sono invece interventi non strettamente collegati all'opera che si deve realizzare ma possono riguardare superfici diverse ed hanno come obiettivo quello di compensare appunto il danno arrecato all'ambiente con interventi che lo migliorino, preferibilmente nell'ambito delle stesse componenti, almeno in pari misura.
- (6) Ogni intervento di nuovo impianto, ed in generale tutti gli interventi su ambiti di valore ambientale e paesaggistico dell'art. 28bis, dovrà attenersi alle seguenti misure di compensazione, ovvero azioni contestuali di miglioramento ambientale e con l'obiettivo di bilanciare gli impatti residui altrimenti attesi.
- (7) In coerenza con le indicazioni del PTCP2, le opere compensative dovranno essere localizzate all'interno della rete ecologica o in zone di possibile espansione così come individuate nel lavoro coordinato dalla Città Metropolitana – Servizio Pianificazione e Gestione Rete Ecologica e Aree Protette, Vigilanza Ambientale - nel 2014, nell'ambito della progettazione partecipata per la formazione di una rete ecologica dell'Anfiteatro Morenico di Ivrea. Inoltre, scendendo ad una scala di maggior dettaglio, quale è quella dell'ambito comunale, sono state individuate, facendo riferimento alle Linee Guida per la Rete Ecologica – All.3 bis al PTCP2, ulteriori aree di potenziale espansione ove sarà possibile realizzare gli interventi di compensazione. Esse sono rappresentate sulla Tavola in allegato.
- (8) La quantificazione della compensazione deve essere svolta in coerenza con lo specifico Regolamento Comunale che fissa inoltre la quantificazione economica della compensazione, così da dare la possibilità di assolvere a tale obbligo anche mediante pagamento di un corrispettivo in denaro. Ove previsto, viene svolta nell'ambito della valutazione di incidenza nel caso di interventi all'interno della Rete Natura 2000.
- (9) La compensazione può attuarsi attraverso differenti tipologie di interventi in funzione delle aree su cui viene generato l'impatto. Di seguito, a titolo esemplificativo, un elenco di possibili interventi in relazione alla situazione di partenza, in base alla quantificazione dell'incidenza.
- a) Nelle Buffer Zones (aree di particolare pregio paesistico e ambientale D.lgs 42/04) e nelle zone di sviluppo e ampliamento della Rete Ecologica le compensazioni dovranno avere come obiettivo, oltre al miglioramento e l'implementazione delle connessioni ecologiche, anche la salvaguardia e dell'aspetto paesaggistico. Molto indicati in questo caso sono pertanto interventi di piantumazione di singoli alberi, piuttosto che la creazione di formazioni ad andamento lineare quali filari, siepi a delimitazione di fossi, canali strade campestri o più semplicemente dei confini di proprietà. _____
In alternativa possono essere attuati: la conversione di pioppeti tradizionali in pioppeti policiclici; la conversione di una superficie a seminativo in prato permanente; il miglioramento forestale con particolare riferimento al contenimento/riduzione delle specie esotiche.
- b) Nei campi arati, zone verdi, aree soggette a coltivazione intensiva, le tipologie di intervento preferibili sono:

- Creazione di formazioni ad andamento lineare costituite da alberi, arbusti, cespugli possibilmente in combinazione fra loro per creare filari e siepi campestri.
- Conversione di seminativi in foraggere permanenti.
- Creazione di fasce tampone lungo fossi e canali.
- Miglioramento agronomico di aree agricole dismesse.

c) Nelle Aree agricole a ridosso degli insediamenti urbani residenziali e produttivi la tipologia di intervento preferibile è il recupero di aree incolte o sottoutilizzate mediante realizzazione di colture arboree tradizionali (vigneti, frutteti) o arboricoltura da legno a ciclo medio lungo.

d) Nelle Aree nei pressi di corsi d'acqua o con aree umide la tipologia di intervento preferibile è il recupero e creazione di piccole aree umide (stagni, laghetti) e la rinaturazione delle sponde di rii e canali attualmente prive di vegetazione o artificializzate.

(10) Per altre indicazioni e modalità esecutive è possibile fare riferimento all'ALLEGATO 3BIS al PTC2 con particolare riguardo a:

- a) fascicolo A - Linee guida per la Rete Ecologica.
- b) fascicolo A – Allegato III – Buone Pratiche in ambito agricolo.
- c) fascicolo B - Linee guida per le mitigazioni e compensazioni.

(11) Per quanto riguarda le **aree boscate** di cui all'Art. 28bis, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 4/09 è a carico del soggetto che intende operare la trasformazione del bosco in altra destinazione d'uso, la compensazione della superficie forestale trasformata e l'eventuale mitigazione degli impatti sul paesaggio, a tal fine andranno seguite le indicazioni della D.G.R. n. 23 – 4637 del 6/02/17.

Art. 57 - Capacità insediativa

- (1) Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.
- (2) Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume:
 - per interventi ad esclusiva destinazione residenziale: mc. 130/ab
 - per interventi a destinazione mista in aree residenziali: mc. 155/ab.
- (3) L'eventuale riduzione della capacità insediativa teorica (C.I.R.T.) indotta da una Variante Parziale al P.R.G. potrà essere tenuta in considerazione, ovvero "recuperata", da future Varianti Parziali redatte ai sensi ~~del Comma 5~~ dell'Art. 17 L.R. 56/77, fatte

salve tutte le altre verifiche in ordine al rispetto delle Condizioni di Classificazione e delle Condizioni Localizzative espresse al medesimo articolo.

Titolo V - NORME FINALI

Capo V.1 - NORME FINALI

Art. 58 - Deroghe

- (1) Sono ammesse deroghe alle presenti norme ~~unicamente~~ per impianti pubblici e di interesse pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie, ai volumi edificabili ed al rapporto di copertura.
- (2) È altresì ammessa deroga alla destinazione di uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.
- ~~(3) È altresì ammessa deroga ai sensi dell'Art. 14 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, esercitata nelle forme e nei modi stabiliti.~~
- ~~(4) Le deroghe di cui ai precedenti, sono esercitate nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 42 del 2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.~~
- ~~(3) I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'Art. 3 della Legge 21 Dicembre 1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.~~

Art. 59 - Norme ~~in-contrastotransitorie~~

- (1) Ogni norma disposta dallo strumento urbanistico vigente che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo del presente Piano e/o del Regolamento Edilizio, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita rispettivamente da quanto stabilito dal P.R.G. e dal Regolamento Edilizio fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.
- ~~(2) Sono tuttavia confermati gli Strumenti Urbanistici Esecutivi già approvati e tuttora vigenti: le previsioni in essi contenute mantengono la loro efficacia per tutto l'arco di validità dello SUE, compresi i criteri e le modalità di calcolo delle varie grandezze urbanistiche ed edilizie relative agli edifici e manufatti da eseguire vigenti al momento dell'adozione degli S.U.E.~~
- ~~(3) Nel caso di varianti in corso d'opera per permessi di costruire o altro titolo rilasciato prima dell'adozione del presente Piano si applicano, ai fini della determinazione della consistenza fabbricativa ammessa, gli indici, i parametri e le verifiche stabilite dal P.R.G. vigente.~~
- ~~(2)(4) Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono~~

conservare, venga frazionata dopo l'adozione del P.R.G. allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra il volume e/o la superficie utile lorda delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria che competono, secondo le presenti norme, alla zona oggetto dell'intervento. In caso contrario detto frazionamento non è considerato valido a fini urbanistico-edilizi e quindi la verifica dei parametri sarà operata sul lotto originario.

ALLEGATI

- Tabelle A, B, C, D.
- Planimetria del vincolo del pozzo idropotabile in frazione Bessolo (La normativa dettagliata circa le varie fasce del vincolo è contenuta nella D.C.C. n. 9 del 18/03/1993)
- Indicazioni per la localizzazione degli interventi di compensazione ecologica e forestale