

COMUNE DI  
**SAN FRANCESCO AL CAMPO**

REGIONE PIEMONTE - CITTA' METROPOLITANA DI TORINO



**PIANO REGOLATORE GENERALE  
COMUNALE**

APPROVATO CON DGR N° 30-11599 DEL 15.06.2009

ESTENSORE DEL PRGC: Arch. Daniele PALETTO

**VARIANTE PARZIALE n.13 AL PRG**

ai sensi dell'art.17, comma 5 della LR 56/77 e smi

**PROGETTO DEFINITIVO**

**NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE**

L'ESTENSORE DELLA VARIANTE  
Arch. Gian Carlo PAGLIA

IL SINDACO  
Diego CORIASCO

IL SEGRETARIO  
Dott.ssa Mariateresa PALAZZO

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO  
Arch. Vittorio POLZELLA

**STUDIO ASSOCIATO  
ARCHITETTI PAGLIA**

via Per Cuceglio, 5 - 10011 Agliè (TO)

via G. Gropello, 4 - Torino

tel. 0124.330136

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



## **NOTA REDAZIONALE:**

Le modifiche apportate agli articoli normativi del PRGC con il Progetto Preliminare della Variante Parziale n.13 sono state evidenziate in **rosso grassetto** (parti aggiunte) e in ~~blu~~ **barrate** (parti stralciate).

Quelle apportate con il Progetto Definitivo sono invece state evidenziate in **verde grassetto** (parti aggiunte) e in ~~rosso~~ **barrate** o ~~nero~~ **barrate** (parti stralciate).

## INDICE

INDICE	1
Titolo I	4
NORME GENERALI	4
Art. 1. - Estensione ed efficacia del P.R.G.C.	4
Art. 2. - Documenti del P.R.G.C.	5
Art. 3. - Definizioni	7
3.1 - Altezza dei fronti della costruzione (HF)	7
3.2 - Altezza della costruzione (H)	7
3.3 - Numero dei piani della costruzione (NP)	7
3.4 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (DC), della costruzione dal ciglio o confine stradale (DS)	8
3.5 - Superficie coperta della costruzione (SC)	8
3.6 - Superficie utile lorda della costruzione (SUL)	8
3.7 - Superficie utile netta della costruzione (SUN)	8
3.8 - Volume della costruzione (V)	8
3.9 - Volume esistente (Ve)	8
3.10 - Superficie fondiaria (SF)	8
3.11 - Superficie territoriale (ST)	8
3.12 - Rapporto di copertura (Rc)	9
3.13 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	9
3.14 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)	9
3.15 - Indice di densità edilizia fondiaria (IF)	9
3.16 - Indice di densità edilizia territoriale (IT)	9
<b>3.17 - Ambito pertinenziale ai fini IMU</b>	9
<b>3.18 - Ambito pertinenziale ai fini urbanistici</b>	9
Art. 4. - Attuazione del P.R.G.C.	10
Art. 5. - Strumenti Urbanistici Esecutivi	11
Art. 6. - Interventi diretti	13
Art. 7. - Categorie di intervento sul territorio	15
a) MANUTENZIONE ORDINARIA (MO):	15
b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS):	17
c) MODESTI AMPLIAMENTI (MA)	19

d) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR):	20
e) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE):	24
f) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU):	28
g) COMPLETAMENTO (C):	28
h) NUOVO IMPIANTO (NI):	29
i) DEMOLIZIONI (D):	29
l) MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO:	29
Art. 8. - Destinazione d'uso.	30
Titolo II	34
VINCOLI E DISCIPLINE PARTICOLARI	34
Art. 9. - Vincoli di inedificabilità.	34
Art. 10. - Fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali.	36
Art. 11. - Vincolo Idrogeologico – fasce di rispetto dei corsi d'acqua.	38
Art. 12. - Indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche.	46
Art. 12 bis - Sito oggetto di bonifica	467
Art. 13. - Area di rispetto aeroportuale.	48
Art. 14. - Beni culturali: immobili di valore storico, architettonico, ambientale.	49
15.1 - Nuclei cascinali quali nuclei da tutelare nelle forme e nell'uso dei materiali (NC).	49
Art. 16. - Aree soggette a tutela ambientale.	51
16.1 - Aree ricadenti nella Riserva naturale orientata della Vauda.	51
Art. 17. - Bassi fabbricati destinati ad autorimessa, deposito e ricovero attrezzi, aree di manovra, gazebi, pergole, tettoie.	53
Art. 18. - Locali sottotetto e Copertura	55
Art. 19. - Attrezzature ricreative private.	57
Art. 20. - Chioschi e edicole	58
Art. 21. - Strade di P.R.G.C.: tracciati, tipologia.	59
Art. 22. - Deroghe.	60
Art. 23. - Norme in contrasto.	61
TITOLO III	62
NORME SPECIFICHE DI AREA	62
Art. 24. - Aree destinate all'attività agricola (AA)	62
24.1 - Norme per gli interventi	62
24.2 - Soggetti di concessione - localizzazione	66
24.3 - Tipologie di materiali	67

24.4 - Riuso del patrimonio edilizio esistente	67
24.5. - Serre	68
Art. 25. - Nuclei agricoli (NA)	69
Art. 26. - Nuclei cascinali (NC)	70
Art. 27. - Aree agricole di valore ambientale (ASA)	72
Art. 28. - Attività produttive esistenti (PE)	73
Art. 29. - Aree a destinazione produttiva di nuovo impianto (PN)	75
Art. 30. - Aree per impianti tecnologici (PI)	77
Art. 31. - Aree a destinazione residenziale	78
Norme generali	78
Art. 31bis Residuo di Piano	80
Art. 32. - Aree di recupero del patrimonio edilizio (RA)	81
Art. 33. - Aree residenziali di riordino (RB)	83
Art. 34. - Aree di riordino urbano (RB <sup>^</sup> )	84
Art. 35. - Aree residenziali consolidate (RC.O)	85
Art. 36. - Aree residenziali di completamento (RC)	87
Art. 37. - Aree residenziali di nuovo impianto (RN)	91
Art. 38. - Aree a destinazione terziaria (TN)	93
Art. 39. - Aree a destinazione terziaria esistenti (TE)	94
Art. 40. - Aree pertinenziali (AP)	95
Art. 41. - Servizi ed attrezzature sociali a livello locale (S)	96
Art. 42. - Servizi d'interesse generale (F)	98
Art. 43. - Norme transitorie	99
Art. 44. - Norme per gli insediamenti commerciali ex L.R. 28/99	100

# TITOLO I

## NORME GENERALI

### **Art. 1. - Estensione ed efficacia del P.R.G.C.**

- [1] Il Piano Regolatore Generale Comunale si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole di piano.
- [2] Le presenti **Norme Tecniche di Attuazione** (N.T.A.) costituiscono parte essenziale del Piano Regolatore Generale Comunale, integrano le prescrizioni topografiche contenute nella cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse. Prevalgono altresì rispetto alle indicazioni riportate sulle schede di zona.
- [3] In caso di dubbia interpretazione o di eventuale contraddizione tra le disposizioni contenute all'interno delle presenti N.T.A., prevalgono le norme più restrittive.
- [4] Esse si pongono come norme d'azione rivolte a disciplinare il comportamento della Pubblica Amministrazione, la gestione degli interventi di trasformazione del territorio e di gestione dell'urbanizzato, sia attraverso interventi singoli sia attraverso la formazione dei piani esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale vigente.
- [5] Nel caso in cui siano modificate o sostituite le norme di livello nazionale e/o regionale, i riferimenti ed i rimandi contenuti nelle presenti N.T.A., anche in assenza di esplicito atto di recepimento, s'intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva. In tal caso la nuova norma deve intendersi introdotta nelle presenti N.T.A. a farne parte integrante in sostituzione di quella modificata, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del Comune. Parimenti devono intendersi introdotte nelle presenti N.T.A. a farne parte integrante, le ulteriori disposizioni esplicitamente prevalenti sulle norme locali che fossero emanate dopo la sua approvazione.

## **Art. 2. - Documenti del P.R.G.C.**

[1] Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), si compone dei seguenti documenti:

Tav.	1	Planimetria sintetica	Scala 1: 25.000
Tav.	2	Planimetria generale	Scala 1: 5.000
Tav.	3.1	Aree urbanizzate	Scala 1: 2.000
Tav.	3.2	Aree urbanizzate	Scala 1: 2000
Tav.	3.3	Aree urbanizzate	Scala 1: 2000
Tav.	3.4	Aree urbanizzate	Scala 1: 2000
Tav.	3.5	Aree urbanizzate	Scala 1: 2000
Tav.	3.6	Aree urbanizzate	Scala 1: 2000
Tav.	3.7	Aree urbanizzate	Scala 1: 2000
Tav.	3.8	Aree RA Categorie di Intervento	Scala 1: 1500
Tav.	4	Viabilità	Scala 1: 5.000
Tav.	5.1	Carta delle aree di rispetto Aeroportuale – planimetria	Scala 1: 5.000
Tav.	5.2	Carta delle aree di rispetto Aeroportuale - reticolo quotato	Scala 1: 5.000

### **Controdeduzioni**

Relazione di progetto

Norme Tecniche di Attuazione

Schede Tecniche di Zona

Relazione di compatibilità acustica

### **Analisi di compatibilità ambientale**

Elaborati geologici :

Tav. 6.1	Schema geologico	1:10.000
Tav. 6.2	Carta del dissesto in atto e potenziale	1:10.000
Tav. 6.3	Carta della profondità della falda acquifera e dell'ubicazione dei pozzi	1:10.000
Tav. 6.4	Carta delle opere idrauliche censite	1:10.000
Tav. 6.5	Carta dell'idrografia superficiale e delle fasce di rispetto	1:10.000

Tav. 6.6 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'uso urbanistico

Relazione illustrativa

Documento controdeduttivo e relazione sui temi geologici con relativi allegati

Tav.	7	Addensamenti e localizzazioni commerciali	
		Planimetria generale	Scala 1: 5.000
Tav.	8	Opere di urbanizzazione	
		Planimetria generale	Scala 1: 5.000

### **Art. 3. - Definizioni**

- [1] Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono si fa riferimento alle seguenti definizioni:

#### **AREA:**

quando non diversamente specificato, s'intende per area una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole di Piano per la quale il Piano stesso prescrive norme operative che precisano le destinazioni d'uso ammesse, i tipi di intervento con i relativi parametri e le modalità d'attuazione.

#### **DESTINAZIONE D'USO:**

s'intende l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, secondo la classificazione adottata, sono prescritte od ammesse nell'area considerata. Per il cambiamento di destinazione d'uso di un'area, immobile o parte di esso, s'intende un passaggio dall'una all'altra delle classi indicate all'Art. 8 delle presenti norme.

#### **CAPACITÀ INSEDIATIVA:**

ai fini del calcolo della capacità insediativa residenziale si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile lorda (S.U.L.).

a) in aree di completamento	mc 180	mq 60
b) in aree di nuovo insediamento		
casa plurifamiliare	mc 120	mq 40
casa mono o bifamiliare	mc 150	mq 50

Sono esclusi dal calcolo della capacità insediativa residenziale i volumi diversamente destinati (terziario, servizi, commercio, ecc.).

#### **3.1 - Altezza dei fronti della costruzione (HF)**

- [1] Vedere Art. 13 del Regolamento Edilizio.

#### **3.2 - Altezza della costruzione (H)**

- [1] Vedere Art. 14 del Regolamento Edilizio.

#### **3.3 - Numero dei piani della costruzione (NP)**

- [1] Vedere Art. 15 del Regolamento Edilizio..

### **3.4 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**

- [1] Vedere Art. 16 del Regolamento Edilizio.

### **3.5 - Superficie coperta della costruzione (Sc)**

- [1] Vedere Art. 17 del Regolamento Edilizio..

### **3.6 - Superficie utile lorda della costruzione (SUL)**

- [1] Vedere Art. 18 del Regolamento Edilizio..

### **3.7 - Superficie utile netta della costruzione (SUN)**

- [1] Vedere Art. 19 del Regolamento Edilizio.

### **3.8 - Volume della costruzione (V)**

- [1] Vedere Art. 20 del Regolamento Edilizio.

### **3.9 - Volume esistente (Ve)**

- [1] Per volume esistente cui si riferiscono gli interventi di recupero s'intende lo spazio geometrico racchiuso da almeno tre piani verticali (pareti) e due orizzontali od inclinati (terreno, solai, coperture) oppure anche totalmente aperto ma chiaramente individuato da strutture verticali (pilastri) ed orizzontali o inclinate (solai, falde di copertura) dalle inequivocabili caratteristiche costruttive e di stabilità, **con particolare riguardo alle strutture portanti e di copertura: pilastri in mattoni pieni o conglomerato cementizio armato, solai piani o volte, orditura primaria e secondaria in legno, copertura in tegole.**
- [2] La preesistenza delle suddette strutture dovrà essere anteriore alla data del 27.09.1993 e in tal senso al fine del rilascio di eventuali autorizzazioni all'intervento, dovrà essere convenientemente documentata ed asservita dalle urbanizzazioni primarie.
- [3] Le strutture anche chiuse, ma realizzate con elementi precari ed incoerenti (lastre di qualsiasi natura, tavole di legno e simili), significanti evidenti segni di provvisorietà non sono considerati volumi esistenti.
- [4] Vedere Art. 20 del Regolamento Edilizio.

### **3.10 - Superficie fondiaria (Sf)**

- [1] Vedere Art. 21 del Regolamento Edilizio.

### **3.11 - Superficie territoriale (St)**

- [1] Vedere Art. 22 del Regolamento Edilizio.

### **3.12 - Rapporto di copertura (Rc)**

- [1] Vedere Art. 23 del Regolamento Edilizio.

### **3.13 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)**

- [1] Vedere Art. 24 del Regolamento Edilizio.

### **3.14 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)**

- [1] Vedere Art. 25 del Regolamento Edilizio.

### **3.15 - Indice di densità edilizia fondiaria (IF)**

- [1] Vedere Art. 26 del Regolamento Edilizio.

### **3.16 - Indice di densità edilizia territoriale (IT)**

- [1] Vedere Art. 27 del Regolamento Edilizio.

### **3.17 – Ambito pertinenziale ai fini IMU**

- [1] ~~È l'area urbanistica dotata di capacità edificatoria, ancorché accatastata come pertinenza, soggetta alle fiscalità ai fini IMU in relazione alla capacità edificatoria eccedente il 50% della cubatura esistente.~~

**Ai soli fini della imposizione fiscale sugli immobili (IMU), è considerata pertinenza l'area costituente lo stesso lotto urbanistico, ossia, quella che ha contribuito al calcolo della potenzialità edificatoria del fabbricato, come risultante dal titolo edilizio originario, e che sia accatastata unitariamente al fabbricato mediante graffatura.**

### **3.18 – Ambito pertinenziale ai fini urbanistici**

- [1] **Ai fini della realizzazione di opere accessorie agli edifici esistenti, è considerato come ambito pertinenziale l'area circostante un edificio individuata catastalmente come pertinenza, o delimitata dalla recinzione ricomprendente l'edificio medesimo, o comunque ad esso legata da stretto e documentabile rapporto funzionale, a prescindere dalle delimitazioni delle zone urbanistiche.**

**Art. 4. - Attuazione del P.R.G.C.**

[1] Il P.R.G.C. si attua mediante:

1. Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.), e cioè:
  1. Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.);
  2. Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E.);
  3. Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa o Obbligatoria (P.E.C.L.I./P.E.C.O);
  4. Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.);
  5. Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
  6. Interventi diretti di trasformazione di immobili, aree e edifici.

[2] Ai sensi del 2° comma dell'Art. 32 della L.R. 56/77 è fatta salva la possibilità del Consiglio Comunale d'individuare porzioni di territorio sulle quali attuare uno strumento urbanistico tra quelli previsti alla precedente punto 1) del presente articolo.

## **Art. 5. - Strumenti Urbanistici Esecutivi**

[1] Sono strumenti urbanistici esecutivi ai sensi della legislazione vigente i seguenti:

- 1) I **Piani Particolareggiati di Esecuzione** (P.P.E.) sono piani urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo quanto disposto dagli Art. 13 e seguenti della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e articoli 38, 39, 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 2) I **Piani di Recupero** (P.d.R) di cui all'Art. 28 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 ed all'Art. 41 bis della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni, sono piani urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di mantenimento, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.
- 3) I **Piani Esecutivi Convenzionati** (P.E.C.) sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dai privati ed approvati dal Comune ai sensi degli articoli 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.

3.1 Nelle aree espressamente individuate dal P.R.G.C. i P.E.C.L.I. potranno essere attuati dai privati singoli, o riuniti, anche per porzioni di territorio inferiori a quelle perimetrare dal P.R.G.C., purché per una superficie non inferiore al 60% della superficie territoriale complessiva del comparto, o comparti in caso di interventi in più comparti confinanti, individuati dal P.R.G.C. ed a condizione che lo studio sia effettuato su tutta l'area perimetrata.

3.2 Al fine di agevolare un'armonica attuazione del P.R.G.C., ed in particolare l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree a servizio, già identificate nella cartografia di P.R.G.C. come S3, S4 e S5, i P.E.C.L.I. possono reperire una quota non superiore al 50% delle aree per i servizi di cui all'Art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. utilizzando aree che il P.R.G.C. destina espressamente a tale scopo, anche se esse non sono confinanti con le aree di pertinenza fondiaria. Queste concorrono, incrementandola, con un proprio coefficiente come previsto nel successivo art. 41 comma 8 delle presenti norme.

È consentita la monetizzazione unicamente per le quantità definite nei singoli articoli di zona. È fatta salva in ogni caso la facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute.

Il calcolo degli standard dovrà essere effettuato sulla capacità insediativa totale data da: lotto in proprietà + area servizi di cui al presente comma.

3.3 Nel caso in cui all'interno dei perimetri del P.E.C.L.I. proposto, la dotazione dei servizi già individuati dal P.R.G.C. sia assente od insufficiente al soddisfacimento dello standard minimo di cui all'Art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., è ammesso:

1. il reperimento di nuove aree necessarie alla dotazione di servizi, poste all'interno del P.E.C.L.I. proposto. Tali aree andranno ad incrementare la dotazione complessiva di servizi del P.R.G.C. e dovranno essere espressamente accettate, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, in fase di convenzionamento del S.U.E.
2. la monetizzazione delle aree a servizio mancanti per le urbanizzazioni. Tale proposta di monetizzazione dovrà essere, a suo insindacabile giudizio, espressamente accettata e/o proposta dall'A.C.

In sede di formazione di P.E.C.L.I. è richiesta una planimetria che certifichi lo stato in atto dei fossi adacquatori o di scolo; il P.E.C.L.I. dovrà prevedere soluzioni tecniche atte al caso.

In sede di formazione di P.E.C.L.I. è richiesta la doppia verifica tra gli indici di utilizzazione territoriale (UT) e fondiario (UF).

Alla scadenza dei P.E.C.L.I. da attuarsi o in corso di attuazione alla data di approvazione delle presenti norme, per gli edifici che abbiano conseguito l'agibilità da almeno 10 anni sono ammessi, oltre a tutti gli interventi che non costituiscono S.U.L., esclusivamente gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) ed e) dell'Art. 7 delle presenti norme, attuabili con intervento diretto.

- 4) I **Piani Tecnici Esecutivi (P.T.E.)** di cui all'Art. 47 L.R. n. 56/77 e successive modificazioni, sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.
  - 5) I **Piani Esecutivi Convenzionati Obbligatoriosi (P.E.C.O.)** di cui all'Art. 44 comma 8 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.;
  - 6) I **Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)** di cui all'Art. 42 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed all'Art. 27 della L. 865/71 e s.m.i.
- [2] Il contenuto, gli elaborati e le procedure di approvazione per i precedenti S.U.E. sono normati dagli articoli 39, 40, 41, 41 bis, 43, 44, 45, 47 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **Art. 6. - Interventi diretti**

[1] Gli interventi diretti di trasformazione di aree e edifici, ai sensi dell'Art. 10 del Testo Unico per l'edilizia, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sono quelli di:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, oppure che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A", comportino mutamenti della destinazione d'uso.

[2] Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività (Art. 22 del Testo Unico per l'edilizia, D.P.R. n. 380/2001) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al precedente comma 1. Sono altresì sottoposte a denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica e edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato d'agibilità tali denunce d'inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale.

[3] Il permesso di costruire (Articoli 11; 12; 22 del Testo Unico per l'edilizia, D.P.R. n. 380/2001) è rilasciato al proprietario dell'immobile od a chi abbia titolo per richiederlo, ed è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori od aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o d'altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi ed è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistica vigente.

Il permesso di costruire è, comunque, subordinato all'esistenza delle opere d'urbanizzazione primaria od alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, oppure all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici approvati è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data d'adozione dello strumento urbanistico, oppure cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione. A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento motivato da

notificare all'interessato, può ordinare la sospensione d'interventi di trasformazione urbanistica e edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

- [4] Qualora il lotto oggetto d'insediamento derivi da frazionamento di lotti edificati, successivo all'adozione delle presenti N.T.A., in sede di permesso di costruire, oltre a verificare la congruenza del nuovo intervento con le presenti norme, dovrà essere verificato che il lotto edificato residuo rispetti esso stesso le presenti norme in termini di utilizzazione fondiaria, distanze dai confini e dai fabbricati.
- [5] Denuncia di inizio attività (Art. 23 del Testo Unico per l'edilizia, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.).

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia d'inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La denuncia d'inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui s'intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo d'efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è, comunque, tenuto a comunicare allo sportello unico la data d'ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto d'assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva d'effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso d'esito non favorevole, la denuncia è priva d'effetti.

## Art. 7. - **Categorie di intervento sul territorio**

- [1] Fatte salve le disposizioni e le successive competenze previste dal D.Lgs. 29.10.1999 n.490 e s.m.i., per i fabbricati e le opere aventi caratteristiche di valore storico-artistico od ambientale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato, oppure per il suo completamento e per l'edificazione di nuovo impianto, visti i contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.1984 e s.m.i., sono previsti le seguenti categorie d'intervento:

### a) **MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) E ATTIVITÀ DI EDILIZIA LIBERA:**

**Sono definite rispettivamente all'articolo 3, comma 1, lettera a) e all'articolo 6 del DPR 380/2001 e s.m.i.; si richiama integralmente l'Allegato 1 al decreto ministeriale 2 marzo 2018 "glossario - edilizia libera (ai sensi dell' art 1, comma 2 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n.222)" con la precisazione che l'elenco delle opere ivi contenuto è esemplificativo e non esaustivo e che, per gli edifici industriali ed artigianali, sono opere di manutenzione ordinaria quelle indicate dalla Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977 n. 1918.**

~~Gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti.~~

~~Sono assimilate alla "MO" le opere interne quali interventi che non comportino modifiche della sagoma, costruzione, prospetti nè aumento della superficie utile e del numero di unità immobiliari, non modifichino destinazione d'uso, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.~~

~~A titolo esemplificativo sono opere di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:~~

- ~~1. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura, ecc.):~~
  - ~~— Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale dei serramenti esterni degli edifici, delle recinzioni e dei cancelli;~~
  - ~~— Pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti;~~
  - ~~— Riparazione e sostituzione di canali, faldali, pluviali, comignoli e isolanti termoacustici;~~
  - ~~— Riparazione e sostituzione parziale del manto di copertura e delle pavimentazioni esterne;~~
- ~~2. Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto, ecc.):~~
  - ~~— Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;~~
- ~~3. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi, ecc.):~~

~~— Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari;~~

4. Impianti e apparecchi tecnologici:

~~— Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari;~~

5. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:

~~— Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazioni di volumi tecnici.~~

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

~~A titolo esemplificativo sono opere di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:~~

~~1. Costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di mano d'opera realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi (cabine per trasformatori o interruttori elettrici, cabine per valvole di intercettazione fluidi, cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto);~~

~~2. Sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento;~~

~~3. Palloni pressurizzati per il ricovero di merci, serbatoi per stoccaggio e movimentazione dei prodotti e relative opere;~~

~~4. Garitte, chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;~~

~~5. Opere eseguite all'interno di locali chiusi;~~

~~6. Installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato cementizio armato, semplici e composti;~~

~~7. Canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di smaltimento;~~

**A ulteriore precisazione, rientrano nell'attività edilizia libera le seguenti opere:** ~~Nel caso di costruzioni in strutture leggere, sono opere di manutenzione ordinaria:~~

1. Costruzioni di serre ad uso familiare nelle aree residenziali per una superficie coperta (Art. 3.5 delle presenti norme e Art. 17 del Regolamento Edilizio) non superiore a mq 50.

2. Costruzioni di gazebi nelle aree residenziali per una superficie coperta (Art. 3.5 delle presenti norme e Art. 17 del Regolamento Edilizio) non superiore a mq 16.

3. Posa di casette prefabbricate in legno, nelle aree residenziali pertinenti di proprietà esclusiva di edifici uni-bifamiliari e aggregati a schiera, per il

ricovero degli attrezzi da giardino, per una superficie massima lorda di mq. 5 (per ciascuna proprietà immobiliare) e altezza massima dall'estradosso del manto di copertura di mt. 2,30.

**4. Realizzazione di pergolati con superficie coperta non superiore a 20 mq, nelle aree pertinenziali dei fabbricati. I pergolati devono essere privi di tamponamenti fissi e di coperture impermeabili fisse.**

Fatte salve specifiche indicazioni delle presenti N.T.A. è sempre ammissibile sul territorio comunale, ancorché non espressamente indicato, il ricorso alla presente categoria d'intervento.

**b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS):**

**È definita all'articolo 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 e s.m.i..**

~~Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.~~

~~Non rientra nella manutenzione straordinaria e non è, quindi, consentito in quest'ambito tutto ciò che comporta modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne, della pendenza, posizione e dimensione delle scale e delle rampe, tipo e pendenza delle coperture.~~

~~A titolo esemplificativo sono opere di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:~~

- ~~1. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura, ecc.):~~
  - ~~— Tinteggiature, puliture, rifacimento e nuova formazione intonaci o rivestimenti;~~
  - ~~— Rifacimento degli elementi architettonici quali inferriate, cornici, zoccoletti, infissi, pavimentazioni, e ringhiere e coibentazione;~~
  - ~~— Costruzione di recinzioni, muri di sostegno e formazione di percorsi pedonali nelle aree esterne;~~
- ~~2. Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto, ecc.):~~
  - ~~— Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali, sia orizzontali sia verticali, degradati;~~
  - ~~— Rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;~~
  - ~~— Rifacimento delle coperture, senza modificazione delle quote di imposta e di colmo e della forma originaria e sostituzione parziale degli elementi;~~
  - ~~— Formazione di intercapedini.~~
- ~~3. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:~~
  - ~~— Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;~~

~~— Non è ammessa l'alterazione dei prospetti nè l'eliminazione o la realizzazione di aperture;~~

~~4. Tramezzi e aperture interne:~~

~~— Realizzazione od eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non sia modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, nè sia frazionata od aggregata ad altre unità immobiliari;~~

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

~~— Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché dell'igiene e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.~~

~~5. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi, ecc.)~~

~~— Riparazione e sostituzione delle parti comuni;~~

~~6. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari:~~

~~— Riparazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;~~

~~7. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:~~

~~— Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso;~~

~~— Pannelli solari e moduli fotovoltaici;~~

~~Nel caso d'impianti a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, a titolo esemplificativo sono opere di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:~~

~~1. Installazione d'impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva e commerciale e rispettino i parametri edilizi di zona;~~

~~2. Rifacimento degli elementi architettonici (inferriate, cornici, zoccoletti, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni, ecc.);~~

~~3. Opere di carattere provvisorio e facilmente rimovibile (baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato);~~

~~4. Ricoveri protetti temporanei realizzati con palloni di plastica pressurizzati;~~

~~5. Passerelle di sostegno in metallo o in conglomerato armato per l'attraversamento di strade interne con tubazioni di processo e servizi;~~

- ~~6. Trincee a cielo aperto destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;~~
- ~~7. Basamenti, incastellature di sostegno ed apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;~~
- ~~8. Attrezzature semifisse per il carico e lo scarico di autobotti e ferrocisterne (bracci di scarico e pensiline);~~
- ~~9. Attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa o in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazza;~~
- ~~10. Separazioni di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura;~~
- ~~11. Tettoie di protezione dei mezzi meccanici;~~

Fatte salve specifiche indicazioni delle presenti N.T.A. è sempre ammissibile sul territorio comunale, ancorché non espressamente indicato, il ricorso alla presente categoria d'intervento.

#### **c) MODESTI AMPLIAMENTI (MA)**

1. Sono interventi che prevedono modesti ampliamenti di fabbricati ad uso residenziale, mono o bifamiliari, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari od al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della SUN e comunque in misura non superiore a mq 40 di SUN; 25 mq di ampliamento di SUN sono comunque consentiti, anche se eccedono la percentuale del 20%.
2. Potranno essere interessate da tale tipologia d'intervento esclusivamente le unità immobiliari che risultano ultimate da almeno 10 anni a decorrere dalla data di agibilità, anche in aree soggette a PEC.
3. Per gli edifici che alla data d'approvazione della presente "Variante Strutturale" hanno già subito interventi d'ampliamento concessi ai sensi delle precedenti norme, l'eventuale intervento relativo ai "modesti ampliamenti" sarà ammesso soltanto fino alla concorrenza del 20% della SUN esistente alla data del 1° ampliamento.
4. In aree con destinazione "PE" e "TE" si può far ricorso a tale categoria al fine del miglioramento funzionale di abitazioni a servizio delle attività esistenti (es. abitazione del custode, del proprietario, ...), nel rispetto dei limiti di cui al comma 1 con riferimento alla SUN esistente.
5. Gli edifici con destinazione produttiva e commerciale potranno essere interessati dalla presente categoria d'intervento per adeguamenti funzionali delle attività svolte nel rispetto dei limiti di cui al comma 1.
6. Gli edifici localizzati in area "TE" potranno ricorrere alla presente categoria al fine di attuare interventi di ampliamento funzionale "una tantum" nel limite massimo di mq 200 di SUN, alle seguenti condizioni:
  - la superficie coperta complessiva non superi il 50% della superficie fondiaria ad esso direttamente asservita;
  - l'entità dell'ampliamento non superi il 50% della SUN dell'edificato esistente;

- fatta salva l'applicazione dell'Art.11 comma 5, che siano rispettate le distanze di m 7,50 dalle strade, di m 5,00 dai confini e di m 10,00 dagli edifici;
7. Per le attività localizzate in area "PE", sono ammessi una tantum, interventi di ampliamento in misura non superiore a 500 mq di SUN alle seguenti condizioni:
- la superficie coperta complessiva non superi il 50% della superficie fondiaria ad esso direttamente asservita;
  - l'entità dell'ampliamento non superi il 50% della Sun dell'edificio esistente;
  - fatta salva l'applicazione dell'art.11 comma 5, che siano rispettate le distanze di m 7,50 dalle strade, di m 6,00 dai confini e di m 10,00 dagli edifici;
8. Gli ampliamenti di cui alla presente categoria d'intervento non sono cumulativi con gli altri ampliamenti previsti dalle presenti norme ed, inoltre, possono essere applicati soltanto in caso d'esaurimento delle potenzialità d'edificazione consentita con l'applicazione degli indici di densità previsti per le diverse zone.

#### **d) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR):**

**Sono definiti all'articolo 3, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 e s.m.i..**

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

~~Si possono distinguere i seguenti due tipi di intervento:~~

##### RESTAURO CONSERVATIVO

~~Interventi finalizzati principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici.~~

~~Il restauro conservativo è, quindi, rivolto alla conservazione dei caratteri tipologici strutturali, formali ed ornamentali dell'opera ed alla eliminazione delle superfetazioni ed aggiunte che ne snaturano il significato artistico e/o di testimonianza storica.~~

~~Tali interventi dovranno essere eseguiti, di norma, con l'impiego di materiali originari e tecniche di conservazione e/o ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.~~

~~Ai fini di un maggiore dettaglio per tale categoria d'intervento si fa riferimento a quanto indicato negli specifici ambiti d'intervento.~~

~~A titolo esemplificativo sono opere di restauro conservativo i seguenti interventi:~~

- ~~1. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura, ecc.);  
— Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio;  
— Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo);~~
- ~~2. Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto, ecc.);  
— Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali: qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio;  
— È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;  
— Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote di imposta e di colmo delle coperture;  
— Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri;  
— Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.);~~
- ~~3. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:  
— Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari;  
— È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari;  
— Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte;~~
- ~~4. Tramezzi e aperture esterne:  
— Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, nè modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni;~~
- ~~5. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi, ecc.)  
— Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con~~

~~l'impiego di tecniche e materiali originari, o ad essi affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni;~~

~~— Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo;~~

~~6. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari:~~

~~— Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti precedenti "elementi strutturali e tramezzi e aperture esterne";~~

~~7. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento, di condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, di trattamento; reti e impianti di allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi, ecc.):~~

~~— Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.~~

RISANAMENTO CONSERVATIVO

~~Finalizzato principalmente al recupero igienico-funzionale di edifici per i quali si rendono necessarie opere di consolidamento ed integrazione degli elementi strutturali nonché la modificazione dell'assetto distributivo; e ciò anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie purché congruenti con i caratteri degli edifici oggetto di intervento.~~

~~A titolo esemplificativo sono opere di restauro conservativo i seguenti interventi:~~

~~1. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura, ecc.):~~

~~— Ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;~~

~~— Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo~~

~~2. Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto, ecc.):~~

~~— Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali: qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado è ammessa la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate;~~

~~— È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale;~~

~~— Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;~~

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

- dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile;
- Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al successivo punto "impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici", nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture;
3. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne:
- Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari;
  - È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento;
4. Tramezzi ed aperture esterne:
- Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi;
  - Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti;
  - Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni;
5. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi, ecc.):
- Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni;
  - Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo;
6. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari:
- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti precedenti "elementi strutturali e tramezzi e aperture esterne";
7. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:
- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso;
8. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione d'impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non

~~comportino aumento delle superfici utili di calpestio d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva e commerciale e rispettino i parametri edilizi di zona.~~

#### e) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE):

**È definita all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001 e s.m.i..**

~~Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.~~

~~Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.~~

~~Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.~~

~~Si distinguono in tre tipi di ristrutturazione edilizia di tipo "A", "B" e "C"~~

##### e1) Ristrutturazione edilizia di tipo "A"

**Contempla le sole opere previste dall'articolo 3, comma 1, lett d) del DPR 380/01.** ~~Sono interventi rivolti a conservare l'impianto originario dell'edificio anche mediante il rifacimento di parti limitate delle strutture e dei muri perimetrali portanti o di tamponamento, purché ne sia mantenuto il posizionamento.~~

~~Si riferisce ad interventi che pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e volumi ed è prevista quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali e strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori carichi urbanistici.~~

~~In ogni caso può essere finalizzata alla modificazione della destinazione prevista dagli strumenti urbanistici a condizione che ciò sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.~~

~~Gli interventi da attuare sugli edifici di pregio dovranno salvaguardare gli elementi architettonici di valore storico o documentario mediante l'impiego di materiali e tecniche originarie.~~

##### Sono ammesse:

- ~~1. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura, ecc.):  
— Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio;~~
- ~~2. Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto, ecc.):~~

- ~~— Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate;~~
  - ~~— Rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento;~~
  - ~~— Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote d'imposta e di colmo delle coperture;~~
  - ~~— È consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché specificatamente prevista dagli strumenti urbanistici;~~
  - ~~— Allineamento delle coperture con edifici confinanti per altezze di norma non superiori a m 1,00, salve diverse prescrizioni;~~
  - ~~— Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.~~
3. ~~Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:~~
- ~~— Conservazione e valorizzazione dei prospetti;~~
  - ~~— Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;~~
4. ~~Tramezzi e aperture esterne:~~
- ~~— Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;~~
5. ~~Finiture interne (tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi, ecc.):~~
- ~~— Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio;~~
6. ~~Impianti ed apparecchi igienico-sanitari:~~
- ~~— Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;~~
7. ~~Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:~~
- ~~— Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti;~~
  - ~~— Introdurre ascensori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non diano luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la copertura;~~
  - ~~— I volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio;~~
8. ~~Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva e commerciale e rispettino i parametri edilizi di zona.~~

e2) Ristrutturazione edilizia di tipo "B"

Intervento che ammette variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

Oltre agli incrementi per la ristrutturazione di tipo "A" è consentito l'incremento della superficie lorda di pavimento ovvero il riutilizzo di superfici e/o volumi esistenti come definiti all'Art. 3.9, destinati ad uso diverso (sottotetti, porticati, travate, ecc.), a condizione che tali volumi siano compresi in edifici principali o, se pur risultando separati da questi, presentino caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con l'uso residenziale.

I volumi non rispondenti alle succitate caratteristiche potranno essere recuperati per usi accessori alla residenza.

Sono consentiti i modesti ampliamenti di cui all'Art 7 lettera c) delle presenti norme.

~~Nel caso d'impianti a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, a titolo esemplificativo sono opere di ristrutturazione edilizia di tipo "B" i seguenti interventi:~~

~~Opere edilizie che si rendono necessarie per adeguare le strutture esistenti alle mutate esigenze imprenditoriali fino ad ottenere anche nuovi volumi e/o superfici rispetto all'esistente, purché ciò sia fatto con chiusura di ambienti già dotati di stabile copertura nel rispetto dei caratteri costruttivi prevalenti (es. creazione di muri di tamponamento di capannoni industriali e/o artigianali esistenti, chiusura androni e tettoie, ecc.), senza conseguenza di aumento di superficie coperta e purché sia mantenuta la destinazione artigianale di produzione e/o industriale, anche nei nuovi locali. In ogni caso tale intervento è soggetto al rispetto dei parametri edilizi di zona.~~

Sono ammesse:

- ~~1. Finiture esterne (Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura, ecc.):~~
  - ~~— Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio;~~
- ~~2. Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto, ecc.):~~
  - ~~— Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate;~~
  - ~~— Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale;~~
  - È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizia o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili;
  - È possibile rialzare le quote d'imposta e di colmo delle coperture per il recupero di maggiori luci nette interpiano ai fini dell'adattamento e del miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'abitazione;
  - Nel caso in cui preesistano volumi di sottotetto destinati a fienile o travate ecc., potenzialmente trasformabili ad usi abitativi, dei quali non è prevista però l'immediata trasformazione d'uso, l'innalzamento degli

orizzontamenti relativi al piano sottostante dovrà essere compreso all'interno di detti volumi;

- Nei limiti dei vincoli aeroportuali, qualora s'intendano recuperare volumi/superfici di sottotetto la quota di imposta e del colmo può essere rialzata solo di un'altezza strettamente necessaria e, di norma, fino ad un massimo di m 1,00. Il profilo del nuovo tetto non potrà, in ogni caso superare la sagoma del tetto di eventuali edifici confinanti, fatta salva l'acquisizione dell'assenso dei proprietari confinanti;
- L'altezza potrà essere rialzata oltre a m 1,00 qualora la copertura sia di intralcio al traffico stradale, fatti salvi i limiti dei vincoli aeroportuali;
- È ammessa la realizzazione di abbaini;
- Per mutate esigenze distributive o d'uso o, al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale) all'esterno dei fabbricati, purché totalmente coperte e, di norma, limitate all'accesso dei piani agibili;

~~3. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:~~

- ~~— Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti;~~
- ~~— Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni;~~

~~4. Tramezzi e aperture esterne:~~

- ~~— Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;~~

~~5. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi, ecc.):~~

- ~~— Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio;~~

~~6. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari:~~

- ~~— Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;~~

~~7. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento, di condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, di trattamento; reti e impianti di allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi, ecc.):~~

- ~~— Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio;~~

e3) *Ristrutturazione edilizia di tipo "C"*

- ~~1. Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria/SLP di quelle~~

~~preesistente o, comunque, come definito dal T.U. di cui al DPR n. 380/2001 e s.m.i.~~

- ~~2. In caso di interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria/SUL di quello preesistente o, comunque, come definito dal T.U. di cui al DPR n. 380/2001 e s.m.i., gli interventi dovranno prevedere l'adeguamento al rapporto minimo stabilito all'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n.122 e s.m.i., a meno che documentate motivazioni di carattere tecnico (dovute, ad esempio, a problemi di accessibilità o di collegamento con le viabilità ordinaria o di idonea strutture e consistenza del terreno) ne rendano più impraticabile la realizzazione. L'adeguamento deve considerarsi obbligatorio in caso di aumenti di superfici utili lorda e nei limiti di tali incremento.~~
3. Sono consentiti i modesti ampliamenti, di cui all'Art 7 lettera c) delle presenti norme, effettuati contestualmente con gli interventi di cui al precedente punto 1. Sono inoltre consentiti aumento della SUL, della SUN e possibilità di modifica delle quote di imposta dei solai, nel solo rispetto di sagoma e volume.
4. Le coperture potranno essere allineate alle altezze di colmo e di gronda degli edifici esistenti al contorno aventi egual numero di piani;  
  
Dovranno essere rispettati i rapporti fissati dall'ex Art. 41 sexies della L. 1150 e s.m.i. (L 122/89) pari a mq 1 di parcheggio ogni mc 10 di costruzione;
- ~~5. Salvo i casi di assoluta urgenza assimilabili per procedura a quanto previsto al precedente punto 1, le opere di demolizione e ricostruzione dovranno sempre risultare già permesse all'atto dell'avvio dei lavori, pena l'applicazione delle sanzioni di legge.~~

#### **f) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU):**

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.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono interpretare i caratteri morfologici dell'ambiente interessato anche attraverso i modelli ed i tipi dell'architettura contemporanea. Essi possono avvenire soltanto in presenza di strumenti urbanistici esecutivi ovvero piani di recupero d'iniziativa pubblica di cui al precedente Art. 5.

#### **g) COMPLETAMENTO (C):**

Interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, sopraelevazioni e ampliamenti su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze, alle distanze tra le costruzioni, alla densità territoriale e fondiaria, ai rapporti di copertura (solo per gli impianti commerciali e centri aziendali agricoli).

In sede di completamento sono consentiti, con permesso di costruire, interventi di nuova costruzione limitatamente ai seguenti casi :

- 1) costruzione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici in lotti residui circoscritti in aree residenziali classificate completamente urbanizzate;
- 2) ampliamenti di locali adibiti ad attività terziarie e artigianali di servizio non nocive e moleste, oltre alla costruzione di nuovi edifici limitatamente a lotti residui interclusi di aree classificate coerentemente alla destinazione d'uso, già urbanizzate.

#### **h) NUOVO IMPIANTO (NI):**

Interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinate con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti più importanti, alle altezze, alle distanze tra le costruzioni, alle densità territoriale e fondiaria, al rapporto di copertura.

Gli interventi di nuovo impianto, con la sola esclusione dei centri aziendali agricoli per i quali è ammesso il permesso di costruire, devono avvenire in base a strumenti urbanistici esecutivi.

#### **i) DEMOLIZIONI (D):**

Interventi di demolizione che sono necessari per consentire gli obiettivi propri delle diverse categorie di intervento di cui ai punti precedenti specificatamente per i punti d), e), f) e g).

Sono ammessi gli interventi di demolizione a scopo di bonifica igienica delle aree edificate se riguardano tettoie, bassi fabbricati, ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie in genere.

L'area di risulta dalle demolizioni deve essere convenientemente sistemata a corte, passaggio, giardino, orto e se prospiciente una strada aperta al pubblico transito è facoltà del Comune chiederne la destinazione a parcheggio pubblico con convenzione d'uso.

#### **l) MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO:**

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (aree od edifici o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistica, la cui attuazione, a norma del 1 comma Art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i., è subordinato al rilascio del permesso a costruire.

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di permesso per il mutamento della destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

## **Art. 8. - Destinazione d'uso.**

- [1] Per destinazione d'uso di area o edificio s'intende la classe di attività o utilizzazione che, secondo la classificazione di seguito specificata, comprende gli usi e le attività ai quali l'area o l'edificio è attualmente adibito ovvero destinato dal Piano Regolatore Generale Comunale.
- [2] Le principali classi di destinazione d'uso sono:
- \* Residenziali comprendenti gli usi abitativi propri e le attrezzature accessorie (autorimesse, verde privato o condominiale, attrezzature per il tempo libero, ecc):
    - 1) "R1" residenze ordinarie;
    - 2) "R2" residenze economico popolari;
    - 3) "R3" residenze temporanee;
    - 4) "R4" residenze speciali collettive (collegi, case di cura, case protette per anziani e disabili);
  - \* Produttive comprendono le attività di produzione artigianale - industriale con i servizi strettamente afferenti (parcheggi, verde privato, aree di stoccaggio ecc.):
    - 1) "P1" attività artigianali di produzione di piccola dimensione (massimo mq 200 di superficie utile produttiva) non moleste nè inquinanti, comprensive di uffici e residenze del titolare e custode nella misura prevista dalle norme specifiche;
    - 2) "P2" attività di servizio di piccola dimensione (massimo mq 1000 di superficie utile produttiva) non moleste nè inquinanti, comprensive di uffici e residenze del titolare e custode;
    - 3) "P3" attività produttive di piccole e medie dimensioni comprensive di uffici e residenze del titolare e custode;
    - 4) "P4" impianti tecnologici speciali pubblici o privati compresi gli uffici, alloggio custode e titolare;
  - \* Terziarie comprendono le attività terziarie con i servizi ad essa afferenti (parcheggi, verde nella misura di cui all'Art. 21 L.R. 56/77 punto 3):
    - 1) "T1" commercio al dettaglio (con superficie di vendita fino a mq 150), di cui all'Art. 44 delle presenti norme;
    - 2) "T2" commercio al dettaglio (con superficie di vendita superiore a mq 150), commercio all'ingrosso ed attività affini di cui all'Art. 44 delle presenti norme; tale tipologia di struttura distributiva è in ogni caso ammessa solo nel rispetto delle compatibilità territoriali espresse nella regolamentazione di settore.

L'area a parcheggio afferente alle destinazioni T1 e T2 deve rispettare sia la L.R. 56/77 che l'Art. 7 delle N.T.A. dello strumento urbanistico di riconoscimento degli addensamenti e localizzazioni commerciali redatto ai sensi del D. Lgs. 114/98 e della L.R. 28/1999.

- 3) **"T3"** attività sociali e culturali varie non comprese nelle classi precedenti, attività ed attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo;
- 4) **"T4"** attività ricettive (alberghi, ostelli, motel, rifugi, bed&breakfast, ecc.) e attività affini;
- 5) **"T5"** attività di servizio alla circolazione (autolavaggi, distributori di carburanti e connesse attrezzature minime di ristoro e commercio per gli utenti della strada);

\* Agricole comprendono le attività connesse alla coltivazione dei fondi, alla conservazione dell'ambiente ed i servizi a queste afferenti:

- 1) **"A1"** coltivazione dei terreni agricoli;
- 2) **"A2"** attività agricole e residenziali connesse, nelle quali sono da comprendere, oltre alla residenza degli addetti alla conduzione dei fondi, le attrezzature integrate e compatibili con esse per la lavorazione e conservazione dei prodotti dei fondi stessi, il deposito attrezzi ed il ricovero degli animali;
- 3) **"A3"** attività agricole di carattere tecnologico non compatibili con la residenza rurale, quali stalle superiori ai 10 capi grossi o allevamenti zootecnici industriali di taglia piccola, magazzini aziendali ed interaziendali per la conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- 4) **"A4"** attività ed attrezzature per le colture forzate di prodotti agricoli (serre ecc.);
- 5) **"A5"** attività ed attrezzature agroturistiche ai sensi delle norme nazionali e regionali;
- 6) **"A6"** attività ed attrezzature di maneggio (circoli ippici)

\* Servizi comprendono le attività di servizio pubbliche o d'interesse pubblico:

- 1) **"S"** Servizi per l'istruzione così suddivisi:
- 2) **"SM"** Asilo nido scuola materna (preobbligato);
- 3) **"SE"** Scuola elementare (obbligo);
- 4) **"SS"** Scuola media (obbligo);
- 5) **"S2"** Servizi d'interesse comune;
- 6) **"S3"** Spazi per il verde, il gioco e lo sport;
- 7) **"S4"** Parcheggi;
- 8) **"S5"** Servizi per gli insediamenti produttivi;
- 9) **"S6"** Servizi per gli insediamenti commerciali-direzionali;
- 10) **"F"** Servizi pubblici e privati d'interesse generale.

11) Classificazione delle aree normative d'intervento.

- [1] Il Piano esercita la propria efficacia normativa assegnando, alle varie parti del territorio comunale, destinazioni d'uso principali e secondarie, gli interventi urbanistici ammessi ed i parametri urbanistici per il dimensionamento degli stessi. Nelle varie parti del territorio comunale, a seconda del diverso combinarsi dei contenuti normativi sopra indicati, il territorio stesso è suddiviso in aree normative d'intervento che, opportunamente indicate sulla tavola di Piano, consentono di definire topograficamente le prescrizioni normative del medesimo.
- [2] Ogni cambiamento del perimetro di tali aree costituisce variante di Piano.
- [3] Le aree normative individuate fanno riferimento alla seguente classificazione:
- 1) aree urbanizzate, distinte in:
- a) aree interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, e di particolare pregio ambientale o da loro porzioni.  
Dette aree sono individuate nel territorio con la sigla "RA".
  - b) aree totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle aree a) e con gradi diversi di trasformabilità urbanistica.  
Le aree di questo tipo, individuate sul territorio comunale e disciplinate da norme specifiche di area, sono:
    - "RB" e "RB^" aree di gestione ordinaria del consolidato a prevalente destinazione residenziale;
  - c) aree urbanizzate residenziali di recente insediamento (aree "RC.0");
  - d) aree già oggetto d'insediamento produttivo (aree "PE" e "PI");
  - e) aree esistenti per servizi ed attrezzature a destinazione prevalentemente commerciali (aree "TE");
  - f) aree pertinenziali (aree "AP");
- 2) aree urbanizzabili:  
destinazione residenziale e produttiva intercluse nel tessuto urbano, connotate dalla presenza di usi impropri e di evidenti fenomeni di abbandono, per le quali è previsto l'intervento di completamento marginale.  
Le aree di questo tipo individuate sul territorio comunale e disciplinate da norme specifiche sono:
- a) "RC" aree di insediamento residenziale ai margini del perimetro abitato, urbanizzabili senza costi di soglia e per le quali è previsto l'intervento di completamento come definito dalla L.R. 56/77 e s.m.i.;
  - b) "RN" aree di margini dell'abitato, urbanizzabili con costi di soglia e per le quali è previsto intervento di trasformazione d'uso e nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale e terziaria;
  - c) "PN" aree prevalentemente libere oggetto d'insediamento di impianti produttivi;
  - d) "TN" aree prevalentemente libere oggetto d'insediamento di attività terziaria.

3) aree non urbanizzabili:

destinate ad usi agricoli, salvaguardia del patrimonio artistico, architettonico e documentale, ambientale e per il tempo libero e disciplinate dalle norme specifiche di area individuate sul territorio con le sigle:

- a) "AA" aree destinate all'attività agricola;
- b) "NA" nuclei agricoli;
- c) "ASA" aree agricole di valore ambientale.

4) aree destinate ad attrezzature e servizi di livello comunale (Art. 21, L.R. 56/77):

disciplinate dalle norme specifiche di area; individuate nel territorio con la sigla "S".

5) aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (Art. 22, L.R. 56/77):

destinate ad attrezzature socio-sanitarie, ospedaliere e culturali, sportive, disciplinate dalle norme specifiche dell'area ed individuate nel territorio con la sigla "F".

6) aree appositamente destinate all'insediamento di impianti ed attrezzature tecnologiche pubbliche (aree "PI").

## TITOLO II

### VINCOLI E DISCIPLINE PARTICOLARI

#### **Art. 9. - Vincoli di inedificabilità.**

[1] Fasce di rispetto per impianti tecnologici.

Si definiscono impianti tecnologici, le opere di presa degli acquedotti, gli impianti di smaltimento delle acque di rifiuto, le pubbliche discariche, le linee elettriche di alta tensione.

Indipendentemente dall'individuazione di tali impianti sulla cartografica di P.R.G.C. è imposta una fascia di rispetto lungo il perimetro del territorio occupato dagli impianti stessi di profondità variabile di assoluta inedificabilità.

Per le linee d'alta tensione è disposta una fascia di rispetto che dovrà comunque rispettare quanto previsto dal D.M. 21 marzo 1988, dal D.M.L.P. 16 gennaio 1991, dalle Norme C.E.I. 11-4 e dal D.P.C.M. del 23 aprile 1992, dalla L. 22 febbraio 2001, n. 36, dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 e successive modificazioni ed integrazioni.

In caso di interventi in aree limitrofe agli elettrodotti dovrà essere richiesto specifico parere all'ARPA – Struttura Complessa n. 21 – Centro per le radiazioni ionizzanti.

Per le opere di presa ed i serbatoi di compenso degli acquedotti la fascia di rispetto è pari a m 200; per le aree di smaltimento rifiuti le fasce di rispetto non dovranno essere inferiori a m 150.

Dovranno comunque essere verificati e rispettati i contenuti di cui al D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236.

Per gli impianti di smaltimento delle acque reflue la fascia di rispetto è definita in m 150.

[2] Aree di rispetto cimiteriale.

Il P.R.G.C. individua il limite del vincolo cimiteriale con profondità come definita dal Piano Regolatore Cimiteriale.

È ammessa l'installazione di chioschi per la vendita di fiori. La tipologia dovrà essere indicata dall'Amministrazione Comunale.

[3] Sponde di laghi e torrenti. (Vedere Art. 12)

Lungo le sponde di torrenti, è prescritta idonea fascia di rispetto inedificabile come meglio specificato all'Art. 12, comma [8], delle presenti norme.

*In ogni caso si applicano le norme relative alla classe III se più restrittive*

[4] Vincolo militare.

Il P.R.G.C. individua con apposito simbolo le aree demaniali soggette a vincolo militare. In tali aree sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dall'Amministrazione del Ministero della Difesa.

- [5] Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti è fatto divieto assoluto di nuove costruzioni. È consentita esclusivamente la realizzazione di Parchi Pubblici anche attrezzati, parcheggi, di colture agricole ed opere di viabilità a destinazione agro-silvo-pastorale.

Per gli edifici eventualmente esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a) b), e d) dell'Art. 7 delle presenti norme.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto continuano a possedere le densità fondiaria e territoriali ad esse attribuite dal presente P.R.G.C., che potrà essere trasferita nelle aree attigue di pertinenza all'intervento.

**Art. 10. - Fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali.**

- [1] Con riferimento alla ripartizione in ragione delle loro caratteristiche operata dal vigente Codice Civile ed al dettato del D.Lgs. 30.04.1992, n. 285, le fasce di rispetto nei confronti dei nastri stradali sono le seguenti:

Categoria	Definizione	Fascia di rispetto
A	Autostrade	60 m
B	Strade extraurbane principali	40 m
C	Strade extraurbane secondarie	30 m
F	Strade locali (ad eccezione delle strade vicinali)	20 m
F	Strade vicinali di tipo F.	10 m

- [2] Ai sensi dell'Art. 16 del D.Lgs 30.04.1992 n. 285 ai proprietari, o aventi diritto, dei fondi confinanti con le proprietà stradali fuori dei centri abitati è vietato, se non precedentemente autorizzato dall'ufficio comunale competente:
- a) aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;
  - b) costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale;
  - c) impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.
- [3] La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:
- a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a m 250 si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26 del D.Lgs 30.04.1992;
  - b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a m 250, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, oppure dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 del D.Lgs 30.04.1992 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.
- [4] In corrispondenza ed all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione, e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.
- [5] Le cartografie di piano individuano nelle aree edificabili classificate opportune distanze di rispetto del ciglio stradale pari a m 7,50.

Per i fabbricati esistenti in dette fasce di rispetto sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'Art. 7 delle presenti norme, ~~ad eccezione di quanto previsto dall'Art. 27 della L.R. 56/77 – 12° comma, per gli edifici rurali ad uso residenziale.~~

Gli interventi c) ed e) dell'Art. 7 delle presenti norme saranno assentiti a condizione che eventuali ampliamenti fisici avvengano sul lato opposto a quello infrastrutturale viario da salvaguardare; sopraelevazioni o ampliamenti sul filo del fabbricato esistente potranno essere ammessi solo in caso di comprovate esigenze (es. aree non in proprietà, verifica delle distanze tra le costruzioni, distanze dai confini), sempre che l'ampliamento non riduca ulteriormente la distanza minima esistente dalla strada.

In ogni caso, a seguito d'istanza, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale, in deroga a quanto stabilito, richiedere nuovi allineamenti e/o arretramenti in relazione ad esigenze fisiche e funzionali legate alla viabilità e sue infrastrutture.

- [6] All'interno delle fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali è consentita la realizzazione di:
- stazioni per la distribuzione di carburanti con annessi locali per la distribuzione e somministrazione di bevande ed alimenti;
  - stazioni di autolavaggio.

**Art. 11. - Vincolo Idrogeologico – fasce di rispetto dei corsi d'acqua.**

- [1] Il P.R.G.C. conferma il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 riportato nelle tav. 1, 2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 6.6, 6.7.
- [2] Negli ambiti territoriali soggetti a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che ne possa alterare l'equilibrio idrogeologico. Ogni intervento è condizionato, nel rispetto delle presenti norme, al rilascio dell'autorizzazione da parte del Presidente della Provincia e/o soggette a subdelega ai sensi della L.R. 45/89 e s.m.i..
- [3] In ogni caso sono comunque vietate nuove costruzioni nelle aree di boschi ad alto fusto ed in quelle soggette a dissesto secondo le indicazioni dello studio idrogeologico allegato al presente Piano.
- [4] Per gli edifici extragricoli esistenti in aree di vincolo idrogeologico sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b) e d) del precedente Art. 7 delle presenti norme.
- [5] Oltre ai predetti interventi sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici agricoli esistenti e per gli edifici extragricoli per i quali, attraverso i predetti interventi, sia previsto il cambio di destinazione d'uso in agricoli.
- [6] In tale caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione al Sindaco di atto d'impegno che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio dell'agricoltura.
- [7] Classi pericolosità geologica:

In caso di discordanza tra le prescrizioni contenute nel presente articolo e nell'elaborato geologico Relazione Illustrativa si applica la norma più restrittiva.

**CLASSE I**

**Settori in cui non sussistono condizionamenti di natura geologica**

**Settori privi di limitazioni urbanistiche di ordine geologico**

Sono stati inseriti in tale classe i settori estesi sulla superficie del terrazzo più elevato ("della Vauda"), in cui la situazione idrogeologica non determina particolari vincoli nei riguardi delle potenzialità urbanistiche.

Una relativa limitazione può discendere dalla natura geotecnica scadente dei materiali costituenti i livelli più superficiali, ordinariamente non idonei ad ospitare le strutture di fondazione.

Per tale motivo, la relazione geologica e geotecnica prescritta dal D.M. 11/3/88 dovrà essere adeguatamente approfondita in funzione della tipologia di progetto.

## CLASSE II

### **Settori caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geologica**

#### **Settori con moderate limitazioni urbanistiche di ordine geologico**

Complessivamente, in tali ambiti sussistono condizionamenti sia di ordine litologico, sia connessi alla falda idrica superficiale, sia legati al comportamento del reticolo idrografico minore che porta a situazioni di moderata criticità in occasione di eventi meteorologici significativi.

Nell'ambito di tale Classe sono state introdotte le seguenti sottoclassi:

- **II0 - Ambiti estesi sulla superficie del terrazzo principale dove possono sussistere limitazioni di tipo geotecnico e di drenaggio superficiale, legate essenzialmente alla natura dei materiali.**

Ogni nuovo intervento deve essere preceduto da un'indagine geologica e geotecnica che ne verifichi la fattibilità. In particolare, essa sarà indirizzata ad accertare le eventuali limitazioni e ad individuare le soluzioni tecniche da adottarsi per la loro mitigazione o superamento.

- **II1 - Ambiti di scarpata di terrazzo ampiamente modificati dagli interventi edilizi succedutisi nel tempo.**

Ogni nuovo intervento deve essere preceduto da un'indagine geologica e geotecnica che ne verifichi la fattibilità. In particolare, essa sarà indirizzata ad accertare le eventuali limitazioni e ad individuare le soluzioni tecniche da adottarsi per la loro mitigazione o superamento.

- **II2 - Ambiti di pianura con limitazioni riconducibili alla presenza della falda freatica a bassa profondità.**

Ogni intervento deve essere valutato alla luce di specifici accertamenti sulla profondità della falda e sull'escursione piezometrica in risposta ad eventi meteorici significativi o in relazione alle caratteristiche del drenaggio di superficie.

È preclusa la realizzazione di piani totalmente o parzialmente interrati.

Si prescrive che il primo piano fuori terra sia realizzato ad un'altezza non inferiore ad 1 m dal piano di campagna esistente. I locali accessori (cantine, garage, ...) dovranno essere realizzati al piano campagna esistente ed almeno il 50% della superficie da destinarsi a parcheggi privati (Legge 122/89) dovrà essere prevista nel fabbricato principale. La presente norma non trova applicazione nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione di tipo "a" e "b".

Non sono ammesse alterazioni del piano di campagna esistente, attraverso riporti di ogni genere.

Le recinzioni dovranno consentire il regolare deflusso delle acque superficiali di scorrimento.

- **II3 - Area potenzialmente soggetta a diffusione di acque a bassa energia e battente ordinariamente non superiore ai 40 cm, per effetto di processi legati alle caratteristiche del drenaggio superficiale e/o alla presenza della falda freatica**

È preclusa la realizzazione di piani totalmente o parzialmente interrati.

Si prescrive che il primo piano fuori terra sia realizzato ad un'altezza non inferiore ad 1 m dal piano di campagna esistente. **Tale innalzamento è derogabile unicamente per** i locali accessori (cantine, garage, ...), **che tuttavia non potranno avere il piano di calpestio a quota inferiore a quella del** ~~dovranno essere realizzati~~ al piano campagna esistente ed almeno il 50% della superficie da destinarsi a parcheggi privati (Legge 122/89) dovrà essere prevista nel fabbricato principale. La presente norma non trova applicazione nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione di tipo "a" e "b".

Non sono ammesse alterazioni del piano di campagna esistente, attraverso riporti di ogni genere, **salvo quanto strettamente necessario alla realizzazione delle rampe di accesso.**

Le recinzioni dovranno consentire il regolare deflusso delle acque superficiali di scorrimento.

### CLASSE III

#### **Settori caratterizzati da condizioni di pericolosità geologica**

#### **Settori con limitazioni urbanistiche di ordine geologico**

Le limitazioni sono essenzialmente riconducibili al locale grado di acclività ed al possibile coinvolgimento in processi legati alla dinamica della rete idrica superficiale; esse determinano differenti riflessi di natura urbanistica in funzione della presenza o meno di edificazioni.

Per tutte le aree classificate IIIb sono consentiti i soli interventi di manutenzione degli edifici esistenti, in assenza della messa in opera e del collaudo di adeguati interventi di mitigazione delle condizioni di rischio, da definirsi sulla scorta di un cronoprogramma previsto dalla circolare P.G.R. n. 7/LAP/96 approvato dal Comune, che indichi anche le opere di controllo e manutenzione nel tempo.

Nell'ambito di tale Classe sono state quindi introdotte le seguenti sottoclassi:

- **IIIb1 - Aree edificate estese in corrispondenza della scarpata del terrazzo superiore, soggette a condizionamenti riconducibili al grado di acclività, alle caratteristiche geotecniche dei materiali e alla possibile attività erosiva legata al drenaggio superficiale.**

In tali ambiti sono unicamente consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, risanamento e ampliamento. Questi ultimi dovranno prevedere l'esecuzione di uno studio che ne accerti la fattibilità in relazione

alle limitazioni di ordine geologico esistenti. Sono ammesse nuove strutture pertinenziali non a fini abitativi.

Nuove edificazioni sono consentite per le attività agricole esistenti a condizione che non siano altrimenti localizzabili e che siano strettamente legate all'attività in essere. Il nuovo intervento dovrà essere comunque preceduto da un'indagine che ne accerti la fattibilità geologica.

- **IIIb2\* - Ambiti edificati all'interno della classe IIIa \***

In tali ambiti si consente la manutenzione ordinaria e straordinaria, il recupero funzionale e la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

Nuove edificazioni saranno consentite solo a seguito della realizzazione di opere di difesa e mitigazione, eventualmente necessarie, la cui definizione potrà discendere dai risultati dell'analisi idraulica, attualmente in elaborazione da parte del Politecnico di Torino, sull'intera asta del corso d'acqua.

Nell'ambito della Classe IIIb2\* sono individuate con retino in sovrasimbolo (i) le aree a difesa delle quali sono stati recentemente realizzati interventi di sistemazione idraulica. In esse sono consentite nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti conseguentemente alla verifica, già acquisita dal Comune, circa l'efficacia degli interventi in relazione al raggiungimento dell'obiettivo di minimizzazione della pericolosità. Si rimanda per maggior dettaglio al documento redatto dall'ing. Carlo De Blasio di Palizzi, pervenuta al Comune di San Francesco al Campo in data 22.09.2008 prot. 6243, che si allega alla presente relazione.

Si cita inoltre il capitolo conclusivo della relazione idrologica e idraulica prodotta dall'ing. R. Appendino ad illustrazione dello studio idraulico citato in precedenza (si veda la nota 2).

- **IIIb2 (s.s) - Aree edificate ricadenti in ambiti caratterizzati da allagamenti ad opera del reticolo idrografico minore**

In tali ambiti si consente la manutenzione ordinaria e straordinaria, il recupero funzionale e la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente. Nuove edificazioni saranno consentite solo a seguito della realizzazione delle opere di difesa e mitigazione del rischio.

- **IIIb3 - Aree edificate in prossimità di corsi d'acqua, potenzialmente coinvolgibili dalla dinamica degli stessi.**

In tali ambiti è precluso ogni nuovo intervento edificatorio.

Solo a seguito della realizzazione di opere di sistemazione saranno consentiti interventi edilizi che comportino un modesto incremento del carico insediativo. In assenza di queste, per gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia.

In particolare, per quanto concerne la frazione Banni, si segnala che in seguito al recentemente completamento dei lavori di sistemazione idraulica del Torrente Banna e della realizzazione del nuovo ponte per l'accesso alla

Borgata Banni si è provveduto alla modifica delle fasce con tempi di ritorno 200 e 500 anni in origine definite alla luce dello studio idraulico condotto dall'Ing. Rossana Appendino nell'anno 2003.<sup>(1)</sup>

- **IIIa1 - Aree non edificate ricadenti nell'ambito della piana inondabile del Torrente Fisca**

Ambiti non edificabili. Per gli edifici isolati eventualmente presenti sono possibili interventi di manutenzione, ristrutturazione, risanamento e ampliamento senza aumento del carico abitativo.

Nuove edificazioni sono consentite per le attività agricole esistenti a condizione che non siano altrimenti localizzabili e che siano strettamente legate all'attività in essere. Il nuovo intervento dovrà essere comunque preceduto da un'indagine che ne accerti la fattibilità geologica.

- **IIIa (s.s) - Aree non edificate e non edificabili, ricadenti in ambiti caratterizzati da allagamenti ad opera del reticolo idrografico minore**

Per gli edifici isolati eventualmente presenti sono possibili interventi di manutenzione, ristrutturazione, risanamento e ampliamento senza aumento del carico abitativo. Nuove edificazioni sono consentite per le attività agricole esistenti. Queste devono prevedere un'indagine che ne accerti la fattibilità geologica.

- **IIIa – (a) - Aree non edificate estese in corrispondenza della scarpata del terrazzo superiore, i cui condizionamenti sono riconducibili ad acclività, alle caratteristiche geotecniche dei materiali, alla possibile attività erosiva legata al drenaggio superficiale.**

**(b) Aree non edificate caratterizzate dalla presenza di elementi di pericolosità legati alla dinamica dei corsi d'acqua.**

In tali ambiti è precluso ogni nuovo intervento edificatorio. Per gli edifici isolati eventualmente presenti sono possibili interventi di manutenzione, ristrutturazione, risanamento e ampliamento, senza aumento del carico abitativo.

- **IIIa \* – Ambiti inedificati da considerarsi cautelativamente in classe III.**

In questi la valutazione degli elementi di pericolosità geologica, in relazione al potenziale innesco di processi legati alla dinamica del T. Banna e quindi la definizione dell'idoneità urbanistica, restano sospese fino all'esame dei risultati dell'analisi idraulica, attualmente in elaborazione da parte del Politecnico di Torino, sull'intera asta del corso d'acqua. Tali conclusioni dovranno essere recepite attraverso una specifica variante strutturale futura di PRGC.

---

(<sup>1</sup>) Ing. R. Appendino – "Lavori di rifacimento ponte e sistemazione idraulica T. Banna in loc. Borgata Banni"

#### [8] FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Nella Carta di Sintesi sono stati identificati gli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua principali e dei rii di ordine minore, intesi come estensione dell'area potenzialmente interessata dalla dinamica degli stessi, definita attraverso elementi di tipo morfologico, o da valutazioni idrauliche.

Ove ciò non sia stato possibile si è ricorso ad una limitazione di tipo geometrico determinata in relazione alla normativa vigente in materia di salvaguardia dei corsi d'acqua (si vedano le tavv. 6.2, 6.6)

La tabella individua le caratteristiche della fascia di rispetto assegnata ai corsi d'acqua presenti nel territorio comunale:

- *Torrente Banna*                    come rappresentato in carta
- *Rio Ritorto*                        30 m da ciascuna sponda
- *Rio della Valle*                    30 m da ciascuna sponda, o il settore rappresentato in carta
- *Rio Moglia*                         30 m da ciascuna sponda
- *Torrente Fisca*                    il settore di fondovalle come rappresentato in carta
- *Rio Rianasso*                    *in generale 30 m da ciascuna sponda; 50 m nel tratto a monte della S.P. 13 per una lunghezza di circa 400 m*
  
- *Rio Tosacco*                        30 m da ciascuna sponda
- *Rio Gargata*                        20 m da ciascuna sponda
- *Rio Baglioni*                        10 m dalla sponda sinistra
- *Rio Bannetta*                        20 m da ciascuna sponda
- *Altri rii*                              10 m da ciascuna sponda

Le relative prescrizioni d'uso edilizio sono in generale quelle proprie delle classi IIIa e IIIb, con specifico riferimento per le sottoclassi IIIa1 e IIIb3, come precedentemente descritte.

#### [9] PRESCRIZIONI GENERALI

Si riportano di seguito alcune prescrizioni di carattere generale che devono trovare un idoneo inserimento nelle Norme di attuazione del P.R.G.C.

Ogni nuovo intervento edificatorio deve essere preceduto da uno studio che risponda a quanto prescritto dal D.M. 11/03/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate...". In particolare l'indagine deve essere indirizzata ad un'attenta analisi degli elementi del dissesto eventualmente presenti e all'individuazione

degli interventi di mitigazione necessari, che devono essere esplicitati in ambito di progetto esecutivo.

I corsi d'acqua, pubblici o privati, non devono subire condizionamenti artificiali che ne confinino il percorso in manufatti tubolari o scatolari, né subire restringimenti d'alveo.

È in generale preclusa l'edificazione in corrispondenza dei tratti intubati dei corsi d'acqua.

Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata.

Particolare attenzione deve essere posta alla manutenzione e pulizia degli alvei naturali o artificiali, pubblici o privati, in corrispondenza dei centri abitati o delle edificazioni singole, con particolare riguardo per gli attraversamenti artificiali e per i tratti intubati.

Le eventuali nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate in modo da non ridurre in alcun modo l'ampiezza della sezione di deflusso a rive piene.

In corrispondenza dei siti interessati da nuove edificazioni devono essere per quanto possibile tutelate le linee naturali del drenaggio di superficie e di diffusione ipodermica. In ogni caso deve essere garantita una loro corretta regimazione ed allontanamento.

In generale le nuove edificazioni e le nuove opere previste in corrispondenza della base e/o della sommità della scarpata del terrazzo della Vauda, devono prevedere una distanza, rispettivamente dal piede e dal ciglio di questa, non inferiore a 10 m. Negli ambiti di scarpata edificati e dove i tratti morfologici originali risultano modificati a seguito degli interventi urbanistici susseguitisi nel tempo, le nuove edificazioni dovranno prevedere la predisposizione di una relazione tecnica che accerti la compatibilità dell'opera in relazione agli elementi di pericolosità esistenti e che individui le eventuali opere di mitigazione necessarie.

Ogni intervento edificatorio dovrà contenere un progetto di smaltimento delle acque piovane non drenate, che potrà avvenire solo in fognature o canali o impluvi naturali idonei; dovrà essere altresì verificata l'assenza di effetti peggiorativi delle condizioni idrogeologiche presenti nelle aree circostanti.

Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo riguardante aree poste in classe I e II di idoneità all'utilizzazione urbanistica situate in prossimità dei settori perfluviali dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore di competenza della direzione regionale OO.PP. ivi compresi tutti i rii non classificati e/o aventi sedime non demaniale, dovrà essere suffragato, a livello di singolo permesso di costruire, oltre che da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988, anche da uno specifico studio idraulico del/i corso/i d'acqua eventualmente interessato/i ove non espressamente riconducibile alle verifiche delle tratte d'alveo e delle sezioni di deflusso che corredano gli elaborati geologici esaminati, da effettuarsi secondo metodologia approfondita in

condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda dei casi, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso utilizzando parametri di scabrezza reali, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta.

Ai fini delle possibilità edificatorie delle aree suddette, a seguito degli approfondimenti e delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala locale secondo la metodologia e le indicazioni di cui al punto precedente, tenuto conto, altresì, della presenza, soprattutto in prossimità delle aree abitate, di eventuali criticità per le quali necessitano interventi di difesa e/o opere più estensive di riassetto idraulico, occorre preventivamente prevedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico minore insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo, altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata, garantendo, in ogni caso, lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti dal/i bacino/i afferente/i.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua corrispondenti alle classi IIIa (IIIb per l'edificato) sono da intendersi di assoluta in edificabilità.

Qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto, ai sensi del R.D. n. 523/1904, si applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n. 37/1994, nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II delle NdA del PAI.

L'eliminazione e/o la riduzione delle pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di riassetto territoriale, che consentano la realizzazione di nuove opere e di nuove costruzioni nelle aree ricadenti in classe IIIb, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio, ai fini della fruibilità urbanistica, delle aree interessate da eventuali previsioni di piano, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 delle N.T.E./99 della circolare P.G.R. n. 7/LAP/96;

Le norme associate ai dissesti in argomento devono essere in ogni caso conformi ai disposti degli artt. 9,13, 18bis, 23, 50, e 51 delle NdA del PAI.

**Art. 12. - Indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche.**

- [1] Qualsiasi intervento sul territorio soggetto a permesso di costruire dovrà preventivamente essere corredato di documentazione, relazione ed atti tecnici di cui al D.M. 11 marzo 1988, secondo i dettami della Circolare PRG del 28 maggio 1990, n. 11 – PRE e dal D.M. 14.01.2008
- [2] In particolare per gli interventi ricadenti nelle aree di scarpate potenzialmente dissestabili, o con mediocri caratteristiche geotecniche, in ossequio a quanto previsto dallo studio idrogeologico allegato allo strumento urbanistico, l'approfondimento dovrà essere esteso, al fine di garantire la stabilità, non solo all'intervento, bensì all'intorno, in relazione alle modificazioni prodotte dalle edificazioni.
- [3] L'estensione dell'indagine geologia e idrogeologica dovrà avere un raggio di m 200, e lo studio dovrà contenere tutti quegli accorgimenti e dettami tecnici atti a garantire la salvaguardia anche da un punto di vista ambientale, geotecnico ed idrogeologico.
- [4] Devono in ogni caso intendersi qui riprodotte le informazioni e le prescrizioni delle indagini idrogeologiche e geologico/tecniche allegate al P.R.G.C.. Indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche.

**Art. 12 bis            Sito oggetto di bonifica**

- [1] In corrispondenza del “Velodromo P. Falcone”, Via Ghetto n.1, è individuato un sito contaminato da presenza di amianto (cod reg. 2396 Tit.10 Cl.5) al quale si applicano i disposti della Parte IV, titolo V del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

**Art. 13. - Area di rispetto aeroportuale.**

[1] I vincoli legati all'aeroporto internazionale di Torino Caselle che gravano sul territorio comunale e che devono essere verificati e rispettati in fase di utilizzo del territorio e di progettazione degli interventi edilizi, sono i seguenti:

- Mappe di vincolo aeroportuale di cui all'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea approvate con Decreto Dirigenziale Enac n. 6 del 02.07.2013;
- Piano di rischio sulle testate 18 e 36, ai sensi del 5° comma dell'art. 707 del Codice della Navigazione, approvato dall'Enac in data 08.11.2013 prot. 0126889-P, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 19.12.2013;
- Zonizzazione acustica aeroportuale approvata dalla Commissione per il rumore aeroportuale, istituita ai sensi dell'ex art. 5 del D.M. 31.10.1997, in data 16.01.2013.

**Art. 14. - Beni culturali: immobili di valore storico, architettonico, ambientale.**

- [1] Il P.R.G.C. individua come beni culturali gli edifici e le aree vincolabili ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n°490 e stabilisce ai sensi dell'Art. 24, 4° comma, lettera a) della L.R. 56/77, che gli stessi siano soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo secondo le prescrizioni contenute al comma 8 del già citato Art. 24.
- [2] Sia per gli edifici, quanto per le aree di pertinenza, è prescritto in caso d'intervento l'obbligo di attenersi al rispetto delle linee architettoniche emergenti ed all'uso coerente di materiali idonei oltre che la cura dei particolari costruttivi.
- [3] Nelle aree e edifici di cui al presente articolo valgono le classi di destinazione d'uso in atto.
- [4] Sono classificati beni culturali e soggetti ai sensi dell'Art. 24, 4° comma, lettera a) della L.R. 56/77 alle prescrizioni del presente articolo e dell'Art. 32 delle presenti norme, ed al parere della soprintendenza per i beni culturali ed Architettonici del Piemonte:
1. Il Campanile della Chiesa Parrocchiale;
  2. La chiesa parrocchiale di San Francesco d'Assisi, comprensiva dell'area di pertinenza delimitata dal muro di cinta;
  3. La chiesa dell'Assunta;
  4. Le cappelle votive di:
    - San Grato;
    - Sant'Anna;
    - San Giacomo;
    - San Lorenzo;
    - San Gerolamo.
    - Cappella della Cascina Tardy;
  5. L'ex Scuola Elementare in Borgata Madonna;
  6. Il Palazzo Municipale.

**15.1 - Nuclei cascinali quali nuclei da tutelare nelle forme e nell'uso dei materiali (NC).**

- [1] Il P.R.G.C. individua sul territorio fabbricati, o loro porzioni, i nuclei cascinali per i quali sono ammessi interventi conservativi o di recupero.
- [2] La richiesta d'eventuali demolizioni e ricostruzioni d'edifici, volumi o superfici che non presentino caratteristiche d'interesse storico o documentario, deve essere

motivata da reali esigenze di recupero funzionale, ammesso solo quando non vi sia la possibilità d'ideale utilizzazione delle strutture esistenti.

- [3] Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e1), e2) ed l) dell'Art. 7 delle presenti norme.
- [4] Nei fabbricati "NC" è vietato l'uso di materiali di copertura, di rivestimenti e di finitura, nonché di recinzione in contrasto con l'ambiente architettonico. L'Amministrazione Comunale si riserva di definire l'ammissibilità dei materiali caso per caso, facendo riferimento alla tipologia prevalente nella zona e fatte salve le norme di cui all'Art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., con l'impiego di materiali propri delle tradizioni locali (murature con intonaco, coperture in laterizio curvo, serramenti in legno con gelosie, ecc.) In caso d'opere rientranti nelle categorie della ristrutturazione edilizia deve essere presentato, per il rilascio del permesso a costruire, uno studio sulle caratteristiche storiche e architettonico/ambientali del contesto ove è sito l'intervento in progetto.
- [5] In caso di nuclei cascinali in attività, eventuali nuovi ampliamenti o nuove costruzioni (stalle, ecc.) destinate all'attività agricola, dovranno essere realizzate, per quanto possibile, sempre sul lato opposto a quello fronte strada pubblica e/o privata d'accesso e non in aderenza al nucleo cascinale.

## **Art. 16. - Aree soggette a tutela ambientale.**

[1] Sono soggette a tutela ambientale di cui al D. Lgs. n. 42/2004 le seguenti categorie di beni presenti nel territorio comunale:

### 1. Acque pubbliche

Sono classificate tali i torrenti Fisca e Banna per i vincoli descritti di seguito per una fascia di m 150.

### 2. Boschi

Si considerano boschi, indipendentemente dalla loro classificazione catastale, i terreni coperti da vegetazione arborea naturale o artificiale con grado di copertura a maturità (proiezione delle chiome al suolo) superiore al 50%.

Per il loro disboscamento è necessario richiedere permesso all'ufficio competente il quale potrà anche definirne le modalità, eventuali alberi da non abbattere, ecc..

[2] Dette categorie di beni sono destinate prevalentemente ad usi agricoli, culturali e di tempo libero. Le norme che seguono sono finalizzate essenzialmente alla loro valorizzazione ambientale quale elemento determinante del territorio comunale ed al recupero alle funzioni proprie degli usi sopra descritti.

[3] In tali aree valgono le seguenti disposizioni:

1. le attività agro-silvo-pastorali si esercitano nelle forme e nei terreni entro cui sono attualmente praticate oltre che nelle aree recuperabili a tali attività;
2. le cave e le miniere possono essere autorizzate solo in presenza di programmi d'iniziativa statale e regionale e previo studio d'impatto ambientale;
3. è fatto espresso divieto d'apertura di nuove strade se non quelle indicate dal P.R.G.C. ed ampliamento di quelle esistenti se non in funzione dell'attività agricola con attenzione al ripristino dei luoghi;
4. la realizzazione d'elettrodotti potrà essere attuata solo a seguito di studio di Valutazione d'Impatto Ambientale (V.I.A.);
5. gli interventi edilizi sono limitati ai tipi descritti all'Art. 7, lettere a), b), c), e d) delle presenti norme e dovranno essere eseguiti nel più assoluto e rigoroso rispetto delle tipologie e con l'impiego di materiali propri delle tradizioni locali (murature con intonaco e coperture in laterizio curvo).

Sono ammessi materiali e tecnologie diversificate esclusivamente nelle parti d'uso interne agli edifici;

### **16.1 - Aree ricadenti nella Riserva naturale orientata della Vauda.**

[1] Ai sensi dell'Art. 6 della L.R. n. 23/1993, sull'intero territorio della Riserva naturale orientata della Vauda, oltre al rispetto delle leggi statali e regionali in

materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle leggi sulla caccia e sulla pesca, è fatto divieto di:

- a. aprire e coltivare cave di qualsiasi natura;
- b. esercitare l'attività venatoria: sono comunque consentiti gli interventi previsti dalla legge regionale 8 giugno 1989, n. 36;
- c. alterare e modificare le condizioni naturali di vita degli animali;
- d. danneggiare o distruggere i vegetali d'ogni specie e tipo, fatte salve le operazioni connesse alle attività agro/silvo/pastorali;
- e. abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale o scientifico, definiti ed individuati dal Piano naturalistico redatto ed approvato secondo le procedure richiamate all'articolo 25 della Legge Regionale 22 marzo 1990, n. 12. Le norme e gli indirizzi relativi all'edificabilità ed all'uso del suolo contenuti nel Piano naturalistico sono prevalenti nei confronti d'eventuali norme difformi delle presenti N.T.A..
- f. esercitare attività ricreative e sportive con mezzi motorizzati fuori strada;
- g. costruire nuove strade ed ampliare le esistenti, fatti salvi il collegamento della superstrada pedemontana e le strade necessarie allo svolgimento delle attività agricole;
- h. effettuare interventi di demolizione d'edifici esistenti e di costruzione di nuovi edifici o strutture, stabili o temporanee, che possano alterare le caratteristiche ambientali e paesistiche dei luoghi.

[2] Sull'intero territorio della Riserva naturale è comunque consentito:

- a. svolgere le attività agricole e provvedere agli interventi funzionali migliorativi e di qualificazione delle attività stesse che dovranno essere previsti dal Piano naturalistico;
- b. effettuare gli interventi tecnici, finalizzati a raggiungere e conservare l'equilibrio faunistico ed ambientale, previsti dalla L.R. n. 36/89, e richiamati al comma 1, sub b), del presente articolo;
- c. effettuare i tagli boschivi nei limiti consentiti e con le procedure previste dalla L.R. n. 57/79.

[3] I vincoli di cui alle lettere d), g) ed h) del comma 1 non sono applicabili all'Amministrazione della Difesa, cui è consentito di effettuare attività ed esercitazioni per l'assolvimento dei propri compiti istituzionali e di adottare le conseguenti misure limitative dell'accesso alla Riserva naturale orientata.

[4] Fino all'approvazione del Piano naturalistico ogni intervento di modificazione dello stato attuale dei luoghi, fatta eccezione per gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b) e c), della L.R. n. 56/77 e s.m.i., è sottoposto a preventiva autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale.

**Art. 17. - Bassi fabbricati destinati ad autorimessa, deposito e ricovero attrezzi, aree di manovra, gazebi, pergole, tettoie.**

[1] I bassi fabbricati adibiti ad autorimessa, deposito e ricovero attrezzi, rilasciabili con permesso a costruire, debbono ottemperare alle seguenti disposizioni:

- 1) La costruzione dovrà essere a tetto piano, a falda unica, o a due falde, con manto di copertura in tegole. Non sono ammessi bassi fabbricati realizzati in lamiera metallica od altro materiale equivalente.
- 2) È consentito l'interramento anche totale; saranno comunque considerati interrati quei manufatti in cui l'intradosso della quota d'imposta del solaio di copertura non superi, come definito all'Art. 13 comma 5 del Regolamento Edilizio, l'altezza di m 1,20;
- 3) Nel caso di copertura piana l'altezza fuori terra massima consentita è di m 2,50 calcolata tra il piano esterno di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura;
- 4) Nel caso di coperture inclinate l'altezza fuori terra massima consentita è di m 2,50 calcolata tra il piano esterno di calpestio e la quota interna d'imposta della falda sul muro perimetrale.  
Le coperture, di norma, non dovranno avere pendenze superiori a 25°.  
L'altezza massima del colmo non dovrà superare i m 3,50 rispetto al piano come definito all'Art. 13 comma 5 del Regolamento Edilizio.
- 5) L'altezza netta utile interna calcolata tra il piano del pavimento finito e l'intradosso della quota d'imposta del solaio di copertura non può essere inferiore a m 2,40;
- 6) Per le distanze dovranno essere applicati i disposti di cui all'Art. 3.4 delle presenti norme;
- 7) I bassi fabbricati interrati, come definiti al successivo Art. 17 delle presenti norme, gli interrati, i seminterrati e le aree di manovra coperte in cui l'intradosso della quota d'imposta del solaio di copertura non superi, come definito all'Art. 13 comma 5 del Regolamento Edilizio, l'altezza di m 1,20, potranno essere, con atto di assenso irrevocabile del confinante o avente titolo, realizzati a confine. In caso contrario dovranno essere posizionati a m 1,50 dal confine. Potranno essere posti a confine solo qualora non superino l'altezza media, come definito all'Art. 13 comma 5 del Regolamento Edilizio, di m. 0,70.
- 8) I bassi fabbricati non interrati o emergenti oltre m 1,20, come definito al precedente Art 13 comma 5 del Regolamento Edilizio, dovranno distare dai confini e/o da altri fabbricati non meno di m. 3,00, salvo il disposto dell'art.873 e seguenti del Codice Civile.
- 9) Nel caso d'interramento, parziale o totale, le costruzioni dovranno essere coperte con una soletta che consenta, al di sopra di essa, la formazione di

un tappeto erboso di spessore non inferiore a m 0,30 o una adeguata pavimentazione.

- 10) Sono comunque fatte salve le norme della Legge 24 marzo 1989, n. 122.
- 11) Nelle porzioni di territorio definite "Classe II2" e "Classe II3" dell'allegata "CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'USO URBANISTICO", (con l'esclusione delle zone RN) in deroga agli indici di zona, per ogni unità immobiliare esistente e/o da edificarsi potranno essere realizzati bassi fabbricati destinati ad autorimessa non interrati aventi S.U.N. non superiore a mq 30. La superficie eccedente andrà conteggiata sia ai fini del calcolo degli oneri che ai fini della capacità edificatoria del lotto. I bassi fabbricati realizzati con concessione/permesso rilasciato dopo la data del 27.09.1993 ed aventi le caratteristiche del presente articolo, non sono da considerarsi ai fini della verifica della capacità insediativa, sino alla concorrenza dei mq 30 di S.U.N..

L'applicazione della deroga implica la riclassificazione di eventuali locali adibiti ad autorimessa accessibili direttamente dall'esterno, eliminando l'accesso stesso ed annettendoli fisicamente e funzionalmente all'unità immobiliare di pertinenza.

- 12) ~~Sull'area di pertinenza fondiaria~~ **Nell'ambito pertinenziale di cui all'articolo 3.18 delle presenti Norme** è ammessa l'installazione di strutture mobili (gazebi, pergole, ecc.) a copertura di spazi relax.
- 13) ~~Nei lotti di pertinenza~~ **Nell'ambito pertinenziale di cui all'articolo 3.18 delle presenti Norme** e nel rispetto dei parametri di superficie coperta di zona, è altresì consentita la costruzione di tettoie aperte ed isolate **anche di tipologia difforme rispetto alle prescrizioni di cui al punto 1)**, purché la loro altezza, calcolata come ai precedenti punti 3) e 4) del presente articolo, non superi i m 3,50 nel punto più alto dell'estradosso della copertura, rispettando le distanze previste per i bassi fabbricati di cui all'Art. 3.4 delle presenti N.T.A.. Sono consentite tettoie di maggiore altezza, fino al massimo di m 4,00 nel punto più alto della copertura, ma in tal caso dovranno essere rispettate le norme relative alle distanze tra le costruzioni ed alle distanze dei confini, nonché gli arretramenti stradali o gli allineamenti di P.R.G.C., con le prescrizioni di cui all'Art. 3.4 delle presenti norme.

~~Le medesime dovranno essere costruite di norma con tetto a falda inclinata con pendenza non superiore a 25° e manto di copertura in tegole laterizie o in lamiera grecata similcoppo. L'utilizzo della lamiera grecata similcoppo non è ammesso per le zone "RA" e "NC".~~

- 14) ~~Nell'ambito del rifacimento del manto della copertura di bassi fabbricati esistenti, quando non sia possibile rispettare i commi precedenti, è ammessa la posa di pannelli metallici similcoppo. È esclusa l'applicazione di tale norma per le zone "RA" e "NC".~~

## Art. 18. - Locali sottotetto e Copertura

- [1] ~~Negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza, serviti dalle urbanizzazioni primarie e legittimamente realizzati prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 21/98, è consentito, ai sensi della legge medesima, il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto; il recupero è soggetto a permesso di costruire. Il recupero abitativo dei locali sottotetto, in deroga ai requisiti di cui al DM 5/7/1975, è ammesso nei termini stabiliti dalle specifiche disposizioni legislative regionali.~~
- [2] ~~L'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione, di cui al comma 2, lettera a), è fissata in non meno di m 2,40. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a m 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a m 1,60 per gli spazi ad uso abitazione ed a m 1,40 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi d'altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 % a seconda del tipo di volta.~~
- [3] I locali sottotetto, realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R. n° 21/98, sono considerati agibili quando hanno altezza media e requisiti igienico-sanitari conformi al D.M. 5.7.1975 (Ministero della Sanità) e/o a successivi provvedimenti legislativi e ai sensi delle seguenti condizioni:
- altezza media non inferiore a m 2,70 e in m 2,40 nei corridoi, nei bagni e nei disimpegni;
  - altezza minima non inferiore a m 1,80;
  - vani fisicamente definiti con tramezzi o similari di superficie non inferiore a mq 9,00 avente un lato non inferiore a m 2,00

I locali sottotetto non sono considerati agibili nè utilizzabili, e pertanto esclusi dalle verifiche della SUL, qualora possiedano tutti i seguenti requisiti:

- altezza media inferiore a m 2,40, calcolata come all'Art. 13 comma del Regolamento Edilizio con riferimento all'intradosso del solaio, e con altezza massima, fatte salve motivate esigenze progettuali, all'intradosso del colmo o del solaio di copertura non superiore a m ~~3,00~~ **3,50**.
- rapporto aeroilluminante inferiore a 1:30
- ~~privo di divisioni interne, ad esclusione della scala d'accesso;~~

~~Qualora uno dei suddetti parametri a), b) e c) non sia verificato, il sottotetto è da considerarsi ai fini del computo della SUL.~~

Le disposizioni del presente comma si applicano anche ai vani sottotetto che siano oggetto di incrementi dimensionali, a seguito di interventi di ristrutturazione comportanti la modifica di sagoma delle coperture.

- [4] ~~Le falde di copertura non dovranno avere pendenze superiori a 25° e il manto dovrà essere in tegole laterizie o in lamiera grecata similcoppo. Nell'ambito del rifacimento del manto della copertura di fabbricati esistenti è ammessa la posa di pannelli metallici similcoppo, solamente nei casi in cui la pendenza della falda risulta inferiore a 18°. È esclusa l'applicazione di tale norma per le zone "RA" e "NC".~~

**Art. 19. - Attrezzature ricreative private.**

- [1] Nelle aree libere di pertinenza delle aree residenziali è ammessa, previo conseguimento del relativo permesso a costruire, la realizzazione d'attrezzature di carattere sportivo-ricreativo ad uso privato (piscina, campo tennis, calcetto, bocce, ricovero cavalli, ecc.) e non configurabili come attività ludico-sportive e nel rispetto delle norme igienico sanitarie. Nelle aree "AP" di pertinenza di aree "TE" è ammessa la realizzazione di impianti per attività ludico-sportive e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.
- [2] Le attrezzature potranno essere coperte in modo non continuativo con strutture di carattere temporaneo (strutture presso statiche o similari), previo conseguimento di necessario provvedimento amministrativo. In questo caso le attrezzature coperte dovranno rispettare le norme sulle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade stabilite per i fabbricati.
- [3] Le attrezzature per il ricovero dei cavalli, se realizzate in contesto urbanistico residenziale, potranno essere concesse per un massimo di 2 cavalli e per una SUL non superiore a mq 25. Le strutture per ricovero cavalli potranno essere fisse e dovranno avere le caratteristiche di cui all'Art. 17 delle presenti norme.

## **Art. 20. - Chioschi e edicole**

- [1] Sono definiti chioschi quei manufatti di modeste dimensioni la cui superficie coperta, intesa come proiezione al suolo del massimo perimetro (ivi compresi eventuali sporti e/o pensiline), non ecceda i mq 25 e la cui altezza massima sia, di norma, m 3,00 o quanto richiesto per il rispetto delle norme igienico sanitarie.
- [2] L'Amministrazione Comunale può, a suo motivato giudizio e in coerenza con i progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, consentire l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale e/o di servizio (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande e/o alimenti, punti d'informazione turistica, servizi igienici, ecc.), di strutture chiuse ad uso ristoro annesse a locali di tipo bar, pizzerie, ecc. su aree pubbliche o vincolate dal P.R.G.C. per servizi pubblici.
- [3] L'Amministrazione Comunale può, tenuto presente quanto richiamato nel comma che segue, autorizzare strutture chiuse di dimensioni maggiori.
- [4] L'ammissibilità di dette installazioni è da valutare in relazione alle esigenze del traffico veicolare e pedonale, alla salvaguardia di valori storico ambientali, al rispetto della disciplina del commercio, alle eventuali interferenze con i servizi pubblici esistenti o previsti dal piano, all'esistenza di possibili migliori soluzioni alternative.
- [5] Gli interventi attuati su suolo pubblico, su aree vincolate dal P.R.G.C. per servizi pubblici e sulle fasce di rispetto sono oggetto di permessi a titolo precario, alle condizioni stabilite dalla Civica Amministrazione.

**Art. 21. - Strade di P.R.G.C.: tracciati, tipologia.**

- [1] Il Comune disporrà il tracciato e la tipologia definitiva delle strade previste dal P.R.G.C. in accordo, ove del caso, con gli altri enti interessati (Amministrazione Provinciale, Regionale, Statale, ecc.).  
I tracciati stradali esistenti che risultano sostituiti da quelli di progetto, saranno soppressi man mano che saranno realizzati i nuovi.
- [2] L'assetto delle sedi viarie è disciplinato dalle seguenti norme:
- sedi viarie esterne all'abitato per le quali si rimanda al D.Lgs. 30.04.1992, n. 285;
  - sedi viarie e piazze interne agli insediamenti residenziali e produttivi esistenti o previsti.
- [3] Le sedi viarie e piazze interne agli insediamenti residenziali e produttivi esistenti o previsti dovranno essere:
- dotate di rete di raccolta e smaltimento delle acque di superficie;
  - dotate d'illuminazione pubblica;
  - ripristinate ai manti d'usura "storici" o "tradizionali" (acciottolato, lastricato, ecc.) per i tratti interni ai centri storici;
  - liberate da spazi di sosta o parcheggio non specificatamente predisposti ed attrezzati.
- [4] Per quanto non prescritto dal P.R.G.C. le sezioni minime delle strade comunque non potranno essere inferiori alle seguenti:
- aree residenziali terziarie: m 7,50 di carreggiata utile più m 1,50 di marciapiede o banchina per lato - totale m 10,50 (classe V C.N.R.);
  - aree produttive: m 9,00 di carreggiata utile più m 1,50 di marciapiede o banchina per lato - totale m 12,00 (classe IV C.N.R.).
- [5] In sede esecutiva, qualora i nuovi tracciati stradali intersechino percorsi pedonali esistenti a carattere storico o escursionistico, questi dovranno essere agevolmente connessi con il nuovo asse stradale ed opportunamente dotati di segnaletica.
- [6] Eventuali variazioni dei tracciati stradali, in sede di progettazione esecutiva, che avvengano all'interno delle fasce di rispetto delimitate dal Piano non costituiscono variante del P.R.G.C.

**Art. 22. - Deroghe.**

- [1] Con la procedura dell'Art. 3 della Legge 21 dicembre 1955, n. 1357, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G.C. nel caso d'edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico.
- [2] In quest'ultima ipotesi, qualora le opere d'interesse pubblico siano d'iniziativa privata, il rilascio della concessione in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse per la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.
- [3] La deroga per consentire l'attività degli Enti Pubblici in quanto corrispondenti ai fini istituzionali è ammessa in tutte le zone.
- [4] Il vincolo d'immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere d'interesse pubblico, autorizzate con l'esercizio del potere di deroga, non potrà essere di durata inferiore ai 20 anni.

**Art. 23. - Norme in contrasto.**

- [1] Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo definiti dalle presenti norme, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G.C., fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

## TITOLO III

### NORME SPECIFICHE DI AREA

#### **Art. 24. - Aree destinate all'attività agricola (AA)**

- [1] Il P.R.G.C. individua come aree destinate all'attività agricola, nell'attesa di più precise indicazioni che derivino dai piani di sviluppo agricolo, tutte le parti del territorio comunale, che alla data di adozione delle presenti Norme, risultino utilizzate ai fini produttivi agricoli (Art. 25 L.R. 56/77 e successive modificazioni) e non siano diversamente destinate dal P.R.G.C.)

Il P.R.G.C. classifica come tali le Aree "AA.2" a nord della provinciale SP 19 e "AA.1" a sud della stessa in ragione della diversa classe di fertilità delle medesime (1° classe l'AA.1 e 3° classe l'AA.2).

- [2] In dette aree sono ammesse le seguenti classi di destinazione d'uso:
- nell'area AA.2: A1, A2, A3, A4, A5;
  - nell'area AA.1: A1, A2, A3, A4.
- [3] Per gli interventi consentiti sono comunque da rispettare i disposti degli Artt. 12 e 13 delle presenti norme.

#### **24.1 - Norme per gli interventi**

- [1] È sempre e comunque consentito eseguire miglioramenti igienico-sanitari e qualitativi, nonché recuperare alla residenza agricola le superfici altrimenti destinate e comprese nei corpi principali dei fabbricati.
- [2] Gli interventi di edificazioni di nuove costruzioni destinate all'abitazione dei conduttori dei fondi agricoli devono essere riferiti all'intera azienda agricola od associata.
- [3] Le strutture agricole quali stalle, tettoie, magazzini, ecc., non sono considerate agli effetti della determinazione della superficie massima realizzabile, pur concorrendo alla determinazione del rapporto di copertura.
- [4] Per la determinazione della superficie relativa alle nuove costruzioni realizzabili sui fondi delle aziende agricole, si procederà attraverso il computo del numero degli addetti necessari alla conduzione delle aziende stesse, calcolato sulla base della tabella regionale ettaro/coltura ed allevamenti di animali/giornate di lavoro per capo, come segue:

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO  
 COMUNE DI SAN FRANCESCO AL CAMPO  
 VARIANTE PARZIALE N.13 AL PRGC  
 AI SENSI DEL COMMA 5 DELL'ART. 17 DELLA L.R. 56/77  
 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Culture	Giornate di lavoro Ha/all'anno
Mais	20
Grano	20
Prato-foraggiere	22
Orto intensivo	500
Orto	150
Frutteto	130
Vigneto	150
Noccioleto	50
Pascoli	5
Menta	60
Fragole	300
Vivaio floro-frutticolo	500
Colture floricole in pieno campo	400
Pioppeto specializzato e castagneto da frutto	7
Colture da serra, coltura forzata in serra, funghicoltura	5000
Bosco ceduo	3

Allevamenti di	Giornate di lavoro Capo/all'anno
Vacche	8
Bovini da carne e allievi	3
Equini	6
Suini	1
Ovini e caprini	2
Avicunicoli	0,05

ed applicando quindi la formula:

$$\text{Addetti} = ((Sc \times G) + (Aa \times G)) / 287$$

dove:

Sc	=	superficie delle varie colture
G	=	giornate lavorative per ogni coltura o capo animale
Aa	=	numero dei capi
287	=	giornate lavorative anno per addetto.

- [5] La SUL relativa alle nuove costruzioni si otterrà attribuendo mq 110 per addetto e mq 55 per ogni persona facente parte del suo nucleo familiare residente nell'azienda e detraendo dalla superficie così calcolato la superficie residenziale esistente alla data di adozione del presente piano, qualora quest'ultimo non sia demolito o vincolato ad uso agricolo non residenziale.
- [6] Tale SUL realizzabile non potrà superare quella risultante dall'applicazione degli indici di densità fondiaria di cui all'Art. 25 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56, riferiti alle colture in atto o in progetto al momento della richiesta della concessione.
- [7] È compito degli interessati documentare, all'atto dell'istanza, la diversa classe di appartenenza dei terreni e quindi gli indici di densità fondiaria che essi intendono utilizzare.  
Per iniziative agricole in forma cooperativistica o comunque associata, i fondi dei partecipanti alle iniziative possono essere considerati concorrenti a tutti gli effetti alla formazione delle iniziative stesse.
- [8] Ai fini del calcolo della superficie è ammessa l'utilizzazione di tutti gli apprezzamenti, componenti l'azienda anche non contigui.
- [9] Per aziende che hanno terreni su Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito delle aree a destinazione agricola, l'accorpamento delle superfici sull'area sita nel Comune in oggetto, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 500 mq di superficie lorda.
- [10] Non sono ammessi trasferimenti di superficie tra aziende diverse eccetto che per iniziative agricole in forma cooperativistica o comunque associata, attuate da persone giuridiche regolarmente costituite a norma delle vigenti disposizioni.
- [11] I terreni agricoli compresi nella fasce di rispetto continuano a possedere l'indice di volumetria/superficie fabbricabile proprio dalle specifiche colture in atto, solamente che, tale indice non potrà essere utilizzato in sito ma dovrà, all'occorrenza, essere trasferito nell'area agricola.
- [12] L'accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità fondiaria deve risultare da apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto, che regoli il trasferimento di superficie lorda e sancisca la non edificabilità dei terreni che hanno ceduto la propria cubatura/superficie.
- [13] Lo stesso atto di vincolo deve sancire l'impegno del richiedente a mantenere all'immobile la destinazione agricola per 20 anni.
- [14] Analogo impegno va esteso all'area di pertinenza del centro aziendale che viene in questo modo asservita definitivamente al centro stesso.
- [15] L'atto di vincolo dovrà essere redatto conformemente all'Art. 25, 7° e 8° comma L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.
- [16] La nuova edificazione, oltre alla densità fondiaria determinata ai sensi del precedente comma, deve rispettare i seguenti limiti:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| 1. Rapporto di copertura  | 1/3                |
| 2. Distanza dai confini   | minimo m 5,00      |
| 3. Distanza tra le costruzioni  | minimo m 10,00     |
| 4. Allineamenti stradali in atto previsti dal P.R.G.C. o, in difetto, le disposizioni del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404 |                    |
| 5. Altezza max (eccetto strutture agricole come silos)  | m 7,50 alla gronda |
| 6. Piani f.t. max   | n. 2               |

[17] I nuovi fabbricati destinati alle attrezzature agricole, o al ricovero di animali per utilizzazione familiare ai sensi del "Regolamento Comunale di Igiene e Sanità", o agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli che non sono computati nella densità edilizia fondiaria, devono rispettare i limiti di distanza dai confini, distanza tra le costruzioni, allineamenti e rapporto di copertura di cui al comma precedente.

[18] I locali per il ricovero di animali, concimaie, depositi di letame, ecc. devono rispettare una distanza minima di m 25 dai locali di abitazione del proprietario e m 50 dalle aree PE, PN, PI, TN, TE e dalle abitazioni di terzi ubicate in area agricola o in area NA, ovvero m 100 dal perimetro delle aree RA, RB, RB\*, RC, RN, RC.0, S e F.

[18bis] Le distanze di cui al comma precedente possono essere ridotte al 50% per gli allevamenti già esistenti alla data di adozione della Variante Parziale n.11, che abbiano presentato il "Piano aziendale" di cui al comma 18 ter e che, nell'ambito del medesimo, abbiano documentato, in particolare:

- 1) la necessità di ampliare le strutture per la stabulazione,
- 2) le motivazioni per cui le nuove costruzioni non possano rispettare le distanze sopra stabilite,
- 3) gli accorgimenti tecnici previsti per non aggravare l'impatto ambientale dell'allevamento, soprattutto nei confronti degli insediamenti urbani.

Resta comunque inderogabile la distanza minima di m 50 delle concimaie e/o depositi di letame rispetto alle abitazioni esterne all'azienda agricola.

[18ter] Per la costruzione di un nuovo centro aziendale di superficie coperta superiore a mq 5.000 o per l'ampliamento di un centro esistente che porti al superamento della medesima superficie coperta, gli elaborati a corredo dell'istanza abilitativa edilizia devono comprendere un documento denominato "Piano aziendale" nel quale, fatti salvi i contenuti eventualmente necessari per l'erogazione dei contributi di cui al PSR (Programma di Sviluppo Rurale), sia adeguatamente illustrato il progetto di sviluppo proposto per l'azienda agricola oggetto di insediamento o ampliamento, descrivendo, in particolare:

- 1) la situazione di partenza dell'azienda agricola (dati relativi a terreni e coltivazioni, bestiame, fabbricati, macchinari, manodopera, eventuali attività connesse svolte, ecc.);
- 2) le tappe essenziali e gli obiettivi per lo sviluppo delle attività della nuova azienda (programma di sviluppo aziendale comprensivo di prospetto economico e relativo crono programma);
- 3) i particolari delle azioni occorrenti per lo sviluppo delle attività dell'azienda agricola, incluse quelle inerenti alla sostenibilità ambientale e all'efficienza delle risorse, avendo specifico riguardo ai seguenti aspetti:

- a) l'idoneità o le eventuali opere di adeguamento e manutenzione della viabilità di collegamento al centro aziendale, in relazione ai volumi di traffico presumibili e alle caratteristiche dei mezzi in transito;
- b) il contenimento degli impatti odorigeni e acustici a carico degli insediamenti circostanti il centro aziendale;
- c) l'armonioso inserimento delle nuove costruzioni nel paesaggio, mediante l'utilizzo di morfologie edilizie coerenti con la tradizione rurale o la realizzazione di quinte vegetali di schermatura;
- d) la mitigazione degli impatti sull'ecosistema attraverso azioni che contribuiscano a preservare e, ove possibile, a potenziare la funzionalità della rete ecologica locale.

## **24.2 - Soggetti di concessione - localizzazione**

- [1] Il premesso di costruire è rilasciato all'imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato, ai sensi dell'Art. 12 della Legge 9 maggio 1975, n. 153 e s.m.i.. Tuttavia lo stesso permesso può essere rilasciato, previa verifica da parte del Comune di atti notori che documentino l'attività imprenditoriale agricola svolta dal richiedente anche in forma associata ed anche non a titolo principale, a coloro che producano, unitamente alla richiesta del permesso, un piano di sviluppo aziendale e la relativa contabilità aziendale.
- [2] In tal caso il premesso è rilasciato a titolo oneroso ed è subordinato all'impegno del richiedente di effettuare gli opportuni allacciamenti alle reti di acquedotto e di fognatura esistenti o previsti dal Comune e/o dal gestore nel triennio, ovvero a provvedere con appositi impianti privati qualora non sia possibile intervenire diversamente.
- [3] Per i fabbricati delle aziende agricole esistenti sono consentiti interventi di tipo a), b), c), d) ed e) di cui all'Art. 7 delle presenti norme.
- [4] È ammesso il cambio di destinazione d'uso nelle classi previste dal primo comma di superfici diversamente destinate.
- [5] L'aumento della superficie previsto dal comma 3 del presente sotto articolo è esteso anche alle attrezzature rurali.
- [6] La nuova edificazione potrà essere ammessa solo nel caso in cui l'imprenditore agricolo dimostri di non possedere superfici corrispondenti alle quantità previste al punto 24.1.1 e qualora ne possieda parte, potrà essere concessa solo nella quota complementare ed in prossimità della superficie esistente tale da integrare lo stesso.
- [7] La nuova edificazione nelle aree agricole, compresi ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di fabbricati preesistenti, va riferita all'azienda agricola. Il richiedente deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per le abitazioni rurali.
- [8] Il richiedente deve altresì fissare i limiti topografici del proprio centro aziendale sulla base di delimitazioni esistenti quali: recinzioni, fossi, filari, ecc. e/o sulla base di destinazioni particolari delle aree formanti il centro quali: aia, cortile, depositi di letame, orti familiari ecc.

- [9] Detti limiti definiscono l'area del centro aziendale rispetto al quale si dovrà, in sede di progetto, verificare il rapporto di copertura.
- [10] Tale rapporto massimo è fissato per tutte le aree agricole in 1/3 (un terzo) e comprende tanto i fabbricati destinati tutti o in parte alla residenza rurale, quanto quelli (chiusi o aperti) destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli.
- [11] È comunque esclusa la possibilità edificatoria dei terreni coltivati a bosco.

### **24.3 - Tipologie di materiali**

- [1] Per gli interventi di tipo a), b), c), d), e) e g) di cui all'Art. 7 delle presenti norme su edifici esistenti o in prossimità degli stessi è consentito esclusivamente l'uso di muratura e intonaco a civile, orditura a vista del tetto di legno, coperture in laterizio curvo, serramenti di legno, persiane od ante di legno.
- [2] Per l'esecuzione delle opere edilizie di nuovo insediamento nelle aree agricole dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni tipologiche:
- Superfici destinate a residenza degli operatori (conduttori, imprenditori agricoli, salariati) conformi alle prescrizioni dell'Art.32 del regolamento edilizio. È consentito esclusivamente l'uso di muratura e intonaco a civile, orditura a vista del tetto di legno, coperture in laterizio curvo, serramenti di legno, persiane od ante di legno.
  - Superfici destinate a ricovero animali, scorte e attrezzi, copertura a falde in laterizio o lamiera grecate, strutture e tamponamenti in prefabbricato o tradizionale.

### **24.4 - Riuso del patrimonio edilizio esistente**

- [1] Per gli edifici rurali che risultino abbandonati alla data di adozione delle presenti norme, anche se non individuati come tali nelle tavole di piano, ed egualmente quelli che in qualsiasi momento siano dichiarati dal proprietario imprenditore agricolo non più necessari alle esigenze dell'azienda, sono ammessi interventi dei punti a), b), c), d), ed e) dell'Art. 7 delle presenti N.T.A. a condizione che siano ridestinati alle classi di destinazione elencate nel primo comma del presente articolo.
- [2] Possono essere riutilizzati ad altre destinazioni, alle seguenti condizioni:
1. per almeno 10 anni nell'azienda non potranno essere realizzate nuove costruzioni abitative o rustiche aggiuntive;
  2. a tale condizione gli edifici dichiarati "non più necessari" possono essere destinati ad usi civili "R3", "R4", "T4"<sup>2</sup>.
  3. di tali edifici non può essere consentito alcun ampliamento di superficie lorda e sono consentiti gli interventi dei punti a), b), c), e d) dell'Art. 13 della L.R. 56/77.

---

<sup>2</sup> Di carattere ricettivo, limitatamente ad uso agrituristico, secondo le disposizioni di settore vigenti (L. 17 maggio 1983, n. 217 e L.R. 15 aprile 1985, n. 31).

4. gli insediamenti civili di cui sopra, possono essere concessi soltanto se dotati di allacciamenti efficienti ai pubblici servizi.

#### **24.5. - Serre**

- [1] Per la coltivazione forzata dei prodotti agricoli, i soggetti di cui al precedente sotto articolo 24.2 possono richiedere l'autorizzazione per l'erezione di serre in vetro o materiali plastici trasparenti con telai di legno o metallo alle seguenti condizioni:
- la superficie coperta da serre non superi il 50% dell'area oggetto d'intervento;
  - l'altezza misurata al colmo delle coperture non superi i m 5,00;
  - le distanze minime non siano inferiori a:
    - m. 10 da edifici comunque destinati;
    - m. 10 da ciglio stradale;
  - i muri di sostegno o di contenimento non superino l'altezza di m 2,00 e siano realizzati in pietra a spacco a vista o, se in altre tecnologie, intonacati con malta cementizia.
  - sia opportunamente documentata la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incavallamento delle acque meteoriche e quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.
- [2] Tali costruzioni possono essere ammesse esclusivamente nelle aree agricole di cui al presente articolo. Non è comunque consentita la costruzione nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, oltre che alle aree a diversa destinazione d'uso.

## **Art. 25. - Nuclei agricoli (NA)**

[1] Nei nuclei agricoli specificatamente perimetrati nella tavola di P.R.G.C., gli interventi sono così disciplinati:

1) sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi del tipo a), b), c), d) ed e) di cui all'Art. 7 delle presenti norme.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso ed il recupero a scopi residenziali di superfici diversamente destinati.

Sono consentite variazioni delle altezze interne dei locali per raggiungere i minimi di legge e, conseguentemente, le variazioni della quota di colmo del tetto (max m. 1) senza variarne la pendenza e favorire il mantenimento e/o riallineamento del medesimo con i colmi attigui, fermo restando le caratteristiche tipologiche in atto.

In sede di rifacimento totale della copertura, estesa obbligatoriamente all'intero organismo edilizio, è consentita l'applicazione di quanto previsto dal precedente Art. 18 delle presenti norme.

2) le aree libere alla data di adozione delle presenti norme sono inedificabili a scopi extragricoli se appartenenti ai centri aziendali esistenti o di nuova formazione, concorrono alla verifica della densità fondiaria ammessa per le aree agricole e possono essere edificate nel rispetto delle norme fissate per le aziende agricole di nuovo impianto (Art. 24 delle presenti norme), fatta eccezione per gli allineamenti stradali per i quali si osservano le indicazioni di P.R.G.C., ovvero gli allineamenti in atto, o in mancanza, le disposizioni del D.M. 2 aprile 1968, n. 1404 Art. 9 penultimo comma;

3) le destinazioni ammesse sono: R1, R3, T1, T3, A2, A5 ed A6, quest'ultima limitata all'area AA.2

4) Ampliamenti o nuove costruzioni (stalle, ...) destinate all'attività agricola, dovranno essere realizzate, per quanto possibile, sempre sul lato opposto a quello fronte strada pubblica e/o privata d'accesso

5) I circoli ippici dovranno rispettare per l'edificazione le norme fissate per le aziende agricole di nuovo impianto (art. 24 delle presenti NTA)

6) Per i fabbricati adibiti al ricovero di animali per utilizzazione familiare, ai sensi del "Regolamento Comunale di Igiene e Sanità", si richiamano le relative disposizioni dell'articolo 24 delle presenti NTA.

[2] Per gli interventi consentiti sono comunque da rispettare i disposti degli Artt. 12 e 13 delle presenti norme.

[3] Agli edifici residenziali e loro pertinenze, non connessi ad attività agricole, si applicano i disposti dell'art.35, relativi alle aree residenziali consolidate RC.0.

## **Art. 26. - Nuclei cascinali (NC)**

- [1] Sono definiti nuclei cascinali quegli edifici di particolare valore architettonico, storico-documentale di cui si intende salvaguardare l'integrità. Gli interventi su detti edifici sono così disciplinati:
- 1) i fabbricati rurali esistenti sono suscettibili di interventi di tipo a), b), c), d), e1), e2) ed l) dell'Art. 7 delle presenti norme e nel rispetto di m.5 di distanza dai confini e m.10 di distanza dai fabbricati
  - 2) il P.R.G.C. individua sul territorio fabbricati, o loro porzioni, i nuclei cascinali per i quali sono ammessi interventi conservativi o di recupero.
- [2] La richiesta d'eventuali demolizioni e ricostruzioni d'edifici, volumi o superfici che non presentino caratteristiche d'interesse storico o documentario, deve essere motivata da reali esigenze di recupero funzionale, ammesso solo quando non vi sia la possibilità d'idonea utilizzazione delle strutture esistenti.
- [3] In sede di intervento dovranno essere rispettati i seguenti caratteri architettonico-tipologici:
- 1) manto di copertura in "coppi" su orditura lignea alla piemontese;
  - 2) pantalere in struttura lignea;
  - 3) paramenti esterni intonacati tinteggiati e/o decorati;
  - 4) serramenti di legno verniciati, tinteggiati e/o decorati;
  - 5) sistema di oscuramento mediante ante o persiane di legno verniciato, tinteggiato e/o decorato;
  - 6) zoccolatura perimetrale, di altezza massima cm 100, davanzali, stipiti, architravi, soglie, in Pietra di Luserna.
  - 7) conservazione dei muri d'ambito su spazi pubblici e privati e delle caratteristiche della copertura nonché dell'apparato decorativo;
  - 8) conservazione dell'impianto strutturale originario, anche con l'adozione di provvidenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico.
  - 9) realizzare nuove aperture, per migliorare i requisiti di aerazione e soleggiamento, di dimensioni analoghe a quelle esistenti;
  - 10) realizzare ed integrare gli impianti ed i servizi igienico-sanitari;
  - 11) introdurre scale ed ascensori che non compromettano la struttura dell'edificio e non alterino le caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso.
- [4] Sono categoricamente esclusi rivestimenti in Klinker, mattoni faccia a vista, paramano, e quant'altro non precisato al comma precedente.
- [5] Nei fabbricati "NC" è vietato l'uso di materiali di copertura, di rivestimenti e di finitura, nonché di recinzione in contrasto con l'ambiente architettonico. L'Amministrazione Comunale si riserva di definire l'ammissibilità dei materiali caso per caso, facendo riferimento alla tipologia prevalente nella zona e fatte

salve le norme di cui all'Art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., con l'impiego di materiali propri delle tradizioni locali (murature con intonaco, coperture in laterizio curvo, serramenti in legno con gelosie, ecc.) In caso d'opere rientranti nelle categorie della ristrutturazione edilizia deve essere presentato, per il rilascio del permesso a costruire, uno studio sulle caratteristiche storiche e architettonico/ambientali del contesto ove è sito l'intervento in progetto.

- [6] In caso di nuclei cascinali in attività, eventuali nuovi ampliamenti o nuove costruzioni (stalle, ecc.) destinate all'attività agricola, dovranno essere realizzate, per quanto possibile, sempre sul lato opposto a quello fronte strada pubblica e/o privata d'accesso e non in aderenza al nucleo cascinale.
- [7] Per gli interventi consentiti sono comunque da rispettare i disposti degli Artt. 12, 13 e 15 delle presenti norme.
- [8] Per i fabbricati adibiti al ricovero di animali per utilizzazione familiare, ai sensi del "Regolamento Comunale di Igiene e Sanità", si richiamano le relative disposizioni dell'articolo 24 delle presenti NTA.

## **Art. 27. - Aree agricole di valore ambientale (ASA)**

- [1] Sono definite di valore ambientale alcune aree agricole di cui si intende salvaguardare l'integrità dell'ambiente e del paesaggio. Gli interventi in dette aree sono così disciplinati:
- 1) i fabbricati rurali esistenti sono suscettibili di interventi di tipo a), **e b), d) ed e)** dell'Art. 7 delle presenti norme.
  - 2) i fabbricati extragricoli esistenti sono suscettibili degli interventi di tipo a), b), **c),-e d) ed e)** dell'Art. 7 delle presenti norme.
  - 3) sono esclusi nuovi insediamenti agricoli ed extra agricoli.
  - 4) è consentita la realizzazione di accessi carrai e pedonali e relativa viabilità, oltre alla manutenzione straordinaria degli esistenti.
  - 5) è ammessa la costruzione di fabbricati agricoli, nell'ambito di centri aziendali già esistenti, ove finalizzata a migliorarne complessivamente la compatibilità ambientale, sia in termini di migliore inserimento paesaggistico, sia di riduzione degli impatti prodotti dall'attività agricola. In ogni caso l'edificazione deve rispettare i parametri stabiliti per le aree agricole AA, di cui all'articolo 24 delle presenti norme.**
- [2] Alle aree di valore ambientale il P.R.G.C. conferisce la densità fondiaria propria delle aree agricole, consentendo il trasferimento della relativa volumetria edificabile, esclusivamente ai fini agricoli, al di fuori di dette aree.
- [3] Per gli interventi consentiti sono comunque da rispettare i disposti degli Artt. 12 e 13 delle presenti norme.

## Art. 28. - Attività produttive esistenti (PE)

- [1] Il P.R.G.C. individua le aree esistenti destinate alle attività produttive (industriali e/o artigianali); in dette aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: P1, P2, P3, T1, T2, T3, S4, S5, S6.
- [2] Sono ammesse abitazioni per proprietario, direttore e custode degli impianti fino ad una Sun di mq. 120 complessivi. A tale superficie concorrono le abitazioni esistenti.
- [3] Ove gli edifici di abitazione esistenti superino tale superficie, su di essi sono ammessi unicamente interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione senza aumento di superficie utile lorda.
- [4] Gli edifici di abitazione sono da intendersi quale parte integrante dell'impianto produttivo; la loro realizzazione è subordinata all'impegno del concessionario alla loro conservazione quale pertinenza al servizio dell'impianto produttivo.
- [5] L'eventuale scorporo, comportante o non l'alienazione, non è consentito e costituisce a tutti gli effetti modificazione di destinazione d'uso non ammessa da P.R.G.C.
- [6] Le modalità per il rilascio del permesso di costruire, per il trasferimento delle attività produttive e per il conseguente riuso ad altra destinazione degli immobili dismessi, sono definiti con apposita convenzione per la rilocalizzazione ai sensi dell'Art. 53 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.
- [7] Su tali impianti, sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'Art. 7 delle presenti norme.
- [8] Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza o la nuova esecuzione di tali opere è condizione al rilascio dell'autorizzazione all'usabilità degli impianti.
- [9] Per l'area "Ex Vandex" sono ammessi **con abilitazione diretta gli** interventi di cui alle lettere a), b), **c)**, d), **e)** ed i) dell'Art. 7 delle presenti N.T.A.  
Nella riqualificazione dell'area è ammesso l'intervento di cui alla lettera l) dell'Art.7, delle presenti norme, limitatamente alle destinazioni d'uso T1, T2, T3, T4; sono ammesse solo riqualificazioni estese **all'intera area a ciascuno dei due subambiti individuati in cartografia di PRG, subordinatamente a Permesso di Costruire Convenzionato. Prima della presentazione delle istanze di riuso deve essere predisposto un Piano di Caratterizzazione Ambientale per verificare l'assenza di superamenti CSC nelle matrici ambientali (terreno e acque sotterranee), fermo restando che, qualora vengano riscontrati valori incompatibili con le destinazioni in progetto, dovrà essere avviata la procedura di bonifica.**
- [10] Per l'area "Ex Parato" sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), d) ed i) dell'Art. 7 delle presenti N.T.A.

Nella riqualificazione dell'area sono ammessi interventi di cui alla lettera e), nel rispetto di quanto previsto all'art.14, ed l) dell'Art. 7 delle presenti norme limitatamente alle destinazioni d'uso T1, T2, T3, T4; sono ammesse riqualificazioni anche non estese all'intera area.

Possono essere effettuati interventi di recupero funzionale previsti dall'articolo 11 delle presenti NTA, anche finalizzati al riuso abitativo, subordinati al rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- 1) possono riguardare soltanto le unità immobiliari a precedente destinazione terziaria o direzionale, con esclusione dei locali adibiti a usi produttivi o accessori;
- 2) non possono comportare opere edilizie eccedenti la manutenzione straordinaria;
- 3) non possono comportare il frazionamento delle unità immobiliari;
- 4) non sono consentiti ai piani terreni, ma possono interessare soltanto i piani superiori.

L'area a parcheggio afferente alle destinazioni T1 e T2 deve rispettare sia la L.R. 56/77 sia i disposti degli strumenti normativi relativi al settore commerciale.

In caso di intervento di riqualificazione o ampliamento sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la cessione di aree da destinarsi a parcheggio pubblico sul fronte strada.

- [11] Per gli interventi consentiti sono comunque da rispettare i disposti degli Artt. 12 e 13 delle presenti norme.
- [12] ~~Molino Martinetto: nell'ambito della capacità edificatoria dell'area è consentita la realizzazione di una ulteriore unità abitativa di 120 mq di Sun per la gestione e la custodia dell'impianto.~~

## Art. 29. - Aree a destinazione produttiva di nuovo impianto (PN)

[1] Il P.R.G.C. individua aree per il nuovo insediamento di attività produttive. In dette aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: P1, P2, P3, **P4**, T1 (~~solo in relazione alla vendita di beni direttamente prodotti~~), **T3, T4, T5**, S4, S5. **Alle unità abitative di servizio si applicano le prescrizioni di cui all'articolo 28 commi 2 e 4.**

[2] Nell'area "PN8" è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso "P2"

L'edificazione di tali aree dovrà avvenire esclusivamente con Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) nelle porzioni di territorio individuate nelle tavole di piano.

Nella formazione di tale Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere garantito ed esteso almeno a ciascuna unità d'intervento:

- 1) il rifornimento idrico adeguato all'insediamento;
- 2) l'allacciamento alla rete fognaria previa adeguata depurazione dei liquami;
- 3) un'area a parcheggio privato in misura non inferiore a mq 4 per addetto teorico<sup>3</sup>;
- 4) quota di area libera da destinare ed attrezzare a servizi pubblici in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale oggetto del S.U.E (come definito all'Art. 41 delle presenti norme);

Per l'area PN3, PN4, PN5 e PN6, **a seguito degli interventi urbanizzativi già effettuati in esecuzione del SUE, l'utilizzo edificatorio dei singoli lotti è subordinato a Permessi di Costruire Convenzionati con i quali devono essere rimborsati al Comune i costi già sostenuti per l'infrastrutturazione dell'area, completate le opere di urbanizzazione mancanti ed eventualmente conguagliate le dotazioni di aree per servizi competenti alle singole attività insediate.** ~~tale quota potrà essere reperita nella S5 e nell'area adiacente il torrente Banna già assoggettata ad uso pubblico a seguito della realizzazione di pista ciclabile e delle arginature. La superficie complessiva di tali aree a servizio concorrerà alla formazione del 20% di area libera da destinare ed attrezzare a servizi pubblici. In sede di S.U.E. il 50% dell'area libera da destinare ed attrezzare a servizi pubblici potrà essere ceduta e/o monetizzata.~~

Per le aree PN1, PN2, PN7, la quota del 20% da destinare ed attrezzare a servizi pubblici potrà essere monetizzata a discrezione dell'Amministrazione Comunale, fatto salvo il reperimento di una superficie a parcheggio da realizzare all'esterno delle recinzioni e preferibilmente sul fronte strada.

[3] Sempre in sede di formazione di S.U.E. dovranno essere rispettati i seguenti indici:

<sup>3</sup> Il numero d'addetti teorici sarà calcolato secondo lo standard di 120 mq/addetto per aziende fino a 10 occupati e 80 mq/addetto parziale con numero superiore d'occupati

- |   |            |
|---|------------|
| 1) Indice di copertura territoriale   | 0,45 mq/mq |
| 2) Indice di copertura fondiaria  | 0,50 mq/mq |
| 3) Indice di utilizzo max   | 1 mq/mq    |
| 4) Distanze tra le costruzioni non inferiori all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di: | m 10,00    |
| 5) Distanze dai confini pari all'altezza del fabbricato con minimo di:                                      | m 6,00     |
| 6) Distanze dalle strade con un minimo di:  | m 7,50     |
- [4] Sarà compito dell'Amministrazione Comunale assicurare un organico sviluppo del polo produttivo attraverso una progressiva e coordinata occupazione dei suoli nonché una contestuale attivazione delle infrastrutture specificamente individuate e/o da attrezzarsi all'interno dei singoli comparti.
- [5] Per gli interventi consentiti sono comunque da rispettare i disposti degli Artt. 12 e 13 delle presenti norme.
- [6] In ogni caso sono fatte salve le quantità di parcheggi privati da reperirsi ai sensi della Legge 122/89.
- [7] **Area PN7: in considerazione delle particolari esigenze gestionali e di sviluppo dell'attività di molitura esistente, è consentita la realizzazione di unità abitative per il personale addetto al presidio dell'impianto; la superficie di tali alloggi, cumulativamente non superiore a 240 mq, deve essere dedotta dalla capacità edificatoria dell'area PN7; le abitazioni sono legate da vincolo pertinenziale all'azienda. Si fa rimando alle disposizioni di carattere geologico di cui all'art. 11 comma 9 e all'art. 12 delle presenti NTA.**

**Art. 30. - Aree per impianti tecnologici (PI)**

- [1] Il P.R.G.C. individua aree appositamente destinate all'insediamento di impianti ed attrezzature tecnologiche pubbliche e private di pubblica attività con destinazione d'uso "P3" nel precedente Art. 8 delle presenti norme come depuratori e discariche controllate.
- [2] L'insediamento di tali attività dovrà avvenire con apposito S.U.E. d'iniziativa pubblica o privata, con il quale dovranno essere rispettate le condizioni e le prescrizioni del precedente Art. 29 e comunque le norme igienico sanitarie di tutela ambientale ed antinquinamento previste dalle leggi regionale e nazionale.
- [3] In particolare dovranno essere rispettati, per edificazioni in lotti adiacenti, le fasce di rispetto previste nell'apposita cartografia del P.R.G.C.
- [4] Per gli interventi consentiti sono comunque da rispettare i disposti degli Artt. 12 e 13 delle presenti norme.

## **Art. 31. - Aree a destinazione residenziale**

### **Norme generali**

- [1] Il P.R.G.C. destina ad attività residenziale le seguenti aree:
- Aree di recupero del patrimonio edilizio (RA)
  - Aree residenziali di riordino (RB)
  - Aree residenziali di riordino urbano (RB<sup>^</sup>)
  - Aree residenziali consolidate (RC.O)
  - Aree residenziali di completamento (RC)
  - Aree residenziali di nuovo impianto (RN)
- [2] In dette aree sono generalmente ammesse le seguenti destinazioni d'uso ed attività salvo eventuali specificazioni contenute negli articoli seguenti: R1, R2, R3, R4, T1, T2, T3, T4, T5.
- Deve pertanto considerarsi esclusa la possibilità di insediamento di attività diverse da quelle elencate (agricole e produttive).
- [3] Le attività diverse esistenti, qualora non nocive e moleste, possono persistere senza ulteriore occupazione di aree libere ma con la possibilità di modificare la destinazione d'uso in atto in quelle consentite secondo le prescrizioni specificate negli articoli seguenti.
- [4] Per gli edifici in cui sono ospitate tali attività incompatibili, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), d) ed l) dell'Art. 7 delle presenti N.T.A..
- [5] Per le attività agricole in atto, al momento dell'adozione delle presenti norme, sono anche ammessi gli interventi di cui al punto e1) (ristrutturazione tipo A senza ampliamento) dell'Art. 7 delle presenti norme.
- [6] Generalmente, salvo specifiche prescrizioni contenute negli articoli seguenti, nelle aree a destinazione residenziale gli interventi edilizi da attuare con permesso di costruire o S.U.E. dovranno rispettare:
- 1) altezza degli edifici massima di m 7,50 con le seguenti precisazioni:
    - a) "RA" dovrà essere rispettata l'altezza degli edifici preesistenti.
    - b) "RB" idem salvo per le aree soggette a S.U.E.
  - 2) distanze da edifici pari all'altezza dell'edificio più alto con minimo assoluto di m. 10 per pareti finestrate, con le seguenti precisazioni:
    - a) "RA" le distanze non possono essere inferiori a quelle esistenti;
    - b) sono ammesse distanze inferiori a m 10,00 solo per edifici oggetto di S.U.E.

- 3) distanza da strade veicolari minima m 7,50. In sede di S.U.E. la distanza da strade veicolari potrà essere definita con la creazione di nuovi allineamenti o con riferimento ad allineamenti in atto.
- 4) distanza da confini pari alla metà dell'altezza del fronte finestrato con minimo assoluto di m. 5. Distanze inferiori sono ammesse in presenza di accordo tra confinanti trascritto nei registri immobiliari.
- 5) tipologia aperta, in linea, a schiera, isolata, a corte.
- 6) distanza dai confini minimo m 5,00
- 7) Distanza tra le costruzioni minimo m 10,00
- [7] Sono consentiti ampliamenti con recupero dei volumi esistenti nel sottotetto per edifici mono o bifamiliari nei limiti delle prescrizioni contenute nell'Art. 18 delle presenti N.T.A.
- [8] Per gli interventi consentiti sono comunque da rispettare i disposti degli Artt. 12 e 13 delle presenti norme.

## **Art. 31bis          Residuo di Piano**

- [1] A seguito delle rilocalizzazioni e ridistribuzioni di capacità edificatoria effettuate dalle Varianti al PRGC, residua, in quanto non specificamente assegnata ad alcuna area, una ~~volumetria~~ **superficie utile** edificabile di ~~758,80 mc~~ **53 mq** a destinazione residenziale.
- [2] La disponibilità di tale potenzialità edificatoria resta in capo al Comune, che ha la facoltà di allocarla nell'ambito di Varianti non Strutturali del PRGC.

## **Art. 32. - Aree di recupero del patrimonio edilizio (RA)**

- [1] Il P.R.G.C. individua come aree di recupero del patrimonio edilizio esistente le aree edificate delle Borgate Gian Michele, Collino, Francone oltre al nucleo originale.
- [2] All'interno di tali aree, ai complessi edilizi individuati nella Tav. 3.8, sono attribuite le proprietà di nucleo minore avente carattere storico, artistico, ambientale e documentario ai sensi dell'Art. 24 - punto 2 - della L.R. 56/77 e si dichiarano tali aree zone di recupero ai sensi e per gli effetti della Legge 457/78 stabilendone l'immediata perimetrazione al momento dell'adozione delle presenti norme.
- [3] Nelle aree di recupero individuate dal presente articolo sono consentiti usi propri delle aree residenziali descritti all'Art. 31 delle presenti norme.
- [4] Sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso, purché compatibili con le suddette destinazioni ammesse nell'area.
- [5] Nelle aree di cui al presente articolo sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), d), e1) ed e2) dell'Art. 7 delle presenti norme, secondo le prescrizioni indicate nella Tavola 3.8 e nel pieno rispetto delle caratteristiche tipologiche e documentarie previste anche dal settimo comma del presente articolo.
- [6] Sono ammessi esclusivamente quegli interventi che hanno per oggetto il recupero degli edifici alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C. nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- rapporto di copertura max 1/3 o, se superiore, quello esistente;
  - conservazione dei muri d'ambito su spazi pubblici e privati e delle caratteristiche della copertura nonché dell'apparato decorativo;
  - conservazione dell'impianto strutturale originario, anche con l'adozione di provvidenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico.
- È, inoltre, permesso:
- realizzare nuove aperture, per migliorare i requisiti di aerazione e soleggiamento, di dimensioni analoghe a quelle esistenti;
  - realizzare ed integrare gli impianti ed i servizi igienico-sanitari;
  - introdurre scale ed ascensori che non compromettano la struttura dell'edificio e non alterino le caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso.
- Contemporaneamente agli interventi previsti si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza dell'edificio.
- [7] Gli interventi suddetti possono essere attuati con permesso di costruire, con prospetti estesi ai fabbricati confinanti.

- [8] In sede di intervento dovranno essere rispettati i seguenti caratteri architettonico-tipologici:
- 1) manto di copertura in “coppi” su orditura lignea alla piemontese;
  - 2) pantalere in struttura lignea;
  - 3) paramenti esterni intonacati decorati o rivestimento intonaco plastico;
  - 4) serramenti in legno verniciati o decorati;
  - 5) sistema di oscuramento mediante ante o persiane in legno verniciato o decorato;
  - 6) zoccolatura perimetrale, di altezza massima cm 100, in Pietra di Luserna o simile, davanzali, soglie, in Pietra di Luserna o simili.
- Sugli edifici non riconosciuti dal PRG come di carattere storico, artistico, ambientale e documentario ai sensi dell'Art. 24 - punto 2 - della L.R. 56/77, può essere consentito, previo parere della Commissione Edilizia, l'impiego di materiali ed elementi tipologico-formali diversi da quelli sopra elencati, purché, in sede progettuale, ne vengano documentati la coerenza con i caratteri dell'edificio e il corretto inserimento nel contesto urbano.**
- [9] Sono categoricamente esclusi rivestimenti in Klinker, mattoni faccia a vista, paramano, e quant'altro non precisato al comma precedente.
- [10] In sede di rilascio di permesso di costruire è facoltà della C.I.E. far estendere lo studio sull'intervento all'intero organismo edilizio al fine di recuperare i caratteri originari del medesimo.
- [11] Con eventuali piani di recupero sono consentiti gli interventi di cui alle lettere f) e g) dell'Art. 7 delle presenti norme e dovranno rispettare:
- 1) gli allineamenti in atto; tali allineamenti potranno essere modificati limitatamente ad esigenze di viabilità;
  - 2) i limiti di densità fondiaria, come precisato dall'Art. 7 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 per le zone territoriali omogenee di tipo “A”.
- [12] Le aree libere, anche in presenza di S.U.E., sono inedificabili tranne il caso in cui siano destinate ad attrezzature e servizi sociali.
- [13] Per gli interventi consentiti sono comunque da rispettare i disposti degli Artt. 12 e 13 delle presenti norme.
- [14] Per l'ambito individuato in cartografia con perimetro tratteggiato e identificativo numerico (1), si conferma la destinazione d'uso artigianale in atto e si dettano le seguenti prescrizioni particolari:
- 1) gli edifici esistenti possono essere ristrutturati ed eventualmente ampliati in misura non superiore al 20%, per fare fronte a eventuali documentate esigenze di adeguamento funzionale dell'attività, ferma restando la salvaguardia del sedime destinato dal PRG a viabilità in progetto, che non deve essere occupato da fabbricati permanenti;
  - 2) al cessare dell'attività artigianale esistente non è consentito insediare nuove funzioni produttive di maggiore impatto e restano applicabili le norme di attuazione relative a ciascuna area urbanistica.

### **Art. 33. - Aree residenziali di riordino (RB)**

- [1] Nelle aree di riordino a capacità insediativa esaurita il P.R.G.C. consente gli interventi di tipo a), b), c), d), e), f) e g) dell'Art. 7 delle presenti norme e le classi di destinazione d'uso proprie della residenza.
- [2] Tali aree sono considerate altresì zone di recupero ai sensi e per gli effetti della Legge 457/78 stabilendone la perimetrazione al momento dell'adozione delle presenti norme.
- [3] In dette aree gli interventi di tipo a), b), c), d) ed e) possono avvenire con permesso di costruire; per quelli di tipo f) e g) con cambio di destinazione d'uso, è obbligatoria la formazione di Piano di Recupero la cui estensione sarà di volta in volta concordata con l'Amministrazione Comunale qualora non specificato dalle tavole di piano.
- [4] Gli insediamenti commerciali (negozi, ecc.) e direzionali (uffici professionali, banche ecc.) devono inoltre destinare a parcheggio di uso pubblico una quantità di area, da reperire anche nelle immediate adiacenze, come definito all'Art. 41, comma 6 punto 4) delle presenti norme, oltre alle verifiche del parcheggio privato
- L'area a parcheggio afferente deve rispettare sia la L.R. 56/77 che l'Art. 20 delle N.T.A. dello strumento urbanistico di riconoscimento degli addensamenti e localizzazioni commerciali redatto ai sensi del D. Lgs. 114/98 e della L.R. 28/1999.
- [5] In sede di P.d.R. potranno essere riportate le densità territoriali esistenti maggiorate di una quota massima del 20% dell'esistente.
- [6] Nelle aree di riordino a capacità insediativa esaurita fermo restando quanto prescritto nei precedenti commi gli interventi avverranno sulle scorte delle seguenti prescrizioni:
- Rapporto di copertura 1/3 o, se superiore, quello esistente
  - Distanza dai confini minimo m 5,00
  - Distanza tra le costruzioni minimo m 10,00
- [7] Per gli interventi consentiti sono comunque da rispettare i disposti degli Artt. 12 e 13 delle presenti norme.

**Art. 34. - Aree di riordino urbano (RB<sup>^</sup>)**

- [1] Nelle aree di riordino urbano, per gli edifici esistenti, sono consentiti gli usi in atto e gli interventi di tipo a), b), c), d) ed e) dell'Art. 7 delle presenti norme, nonché le classi di destinazione d'uso proprie delle residenze descritte al precedente Art. 31.
- [2] Sono altresì ammessi gli interventi del tipo f) del citato Art. 7 solo con piano di recupero esteso a tutta l'area classificata come RB<sup>^</sup> o porzioni inferiori quali U.M.I. (Unità Minime d'Intervento) solo se definite in sede dello stesso P.d.R. approvate dal Consiglio Comunale.
- [3] In sede di P.d.R. potranno essere riportate le densità territoriali esistenti maggiorate di una quota massima del 20% dell'esistente.
- [4] Nelle aree di riordino a capacità insediativa esaurita fermo restando quanto prescritto nei precedenti commi gli interventi avverranno sulle scorte delle seguenti prescrizioni:
- Rapporto di copertura 1/3 o, se superiore, quello esistente
  - Distanza dai confini minimo m 5,00
  - Distanza tra le costruzioni minimo m 10,00
- [5] Per gli interventi consentiti sono comunque da rispettare i disposti degli Artt. 12 e 13 delle presenti norme.

## **Art. 35. - Aree residenziali consolidate (RC.O)**

- [1] Sono classificate aree consolidate le aree urbanizzate residenziali di recente insediamento.
- [2] Tali aree conservano la destinazione residenziale e in esse sono ammesse esclusivamente le classi di destinazione d'uso descritte all'Art. 31.
- [3] Nell'area "RC0^" situata in Via Perrero angolo via Torino è ammessa la destinazione d'uso "P1"
- [4] Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e g) dell'Art. 7 delle presenti norme.
- [5] Nelle aree consolidate fermo restando quanto prescritto nei precedenti commi gli interventi avverranno sulle scorte delle seguenti prescrizioni:
- Rapporto di copertura 1/3 o, se superiore, quello esistente
  - Distanza dai confini minimo m 5,00
  - Distanza tra le costruzioni minimo m 10,00
- [6] Per gli interventi consentiti sono comunque da rispettare i disposti degli Artt. 12 e 13 delle presenti norme.
- [7] **In ciascuno degli ambiti perimetrati e contrassegnati con gli identificativi numerici ② e ③, è consentita l'edificazione di mq 150 a destinazione residenziale, nel rispetto di:**
- Rc = 1/3**
- H = 7,50 ml**
- Distanza dai confini minimo m 5,00**
- Distanza tra le costruzioni minimo m 10,00**
- In tali aree gli interventi di nuova costruzione sono singolarmente abilitati con Permesso di Costruire corredato da atto d'obbligo portante l'assunzione dei seguenti impegni:**
- 1) realizzare a proprie cura e spese idoneo accesso veicolare al lotto e allacciamento ai pubblici servizi;**
  - 2) monetizzare gli standard urbanistici in ragione di 25 mq/ab;**
  - 3) corrispondere al comune il contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/2001, relativo alla capacità edificatoria aggiunta dalla Variante Parziale n.13, da destinarsi da parte del Comune all'attuazione delle azioni di tutela e rafforzamento della rete ecologica locale definite nel progetto di dettaglio approvato con DCC n. 44 del 16/12/2020, "Analisi e progetto della rete ecologica comunale";**
  - 4) attuare le seguenti misure minime di sostenibilità ambientale:**
    - **invarianza idraulica: il progetto deve adeguatamente dimensionare le superfici in piena terra, inerbite e alberate, prevedendo che le**

**eventuali pavimentazioni siano realizzate con materiali permeabili alle acque meteoriche;**

- **risparmio dei consumi idrici: devono essere attuati sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche non di prima pioggia, per un loro successivo riuso non potabile;**
- **contenimento dei consumi energetici: fermi restando gli obblighi di legge relativi all'efficienza dell'involucro edilizio, degli impianti e degli approvvigionamenti da fonti rinnovabili, viene richiesto l'impiego di apparati illuminanti dotati di tecnologia LED o con lampade che consentono una migliore regolazione dei flussi luminosi e una maggiore efficienza;**
- **contenimento dell'inquinamento luminoso: si raccomanda l'utilizzo di corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste e l'impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva;**
- **contenimento dell'inquinamento acustico: rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997; rispetto delle prescrizioni del PCA.**

**Si fa rimando alle disposizioni di carattere geologico di cui all'art. 11 comma 9 e all'art. 12 delle presenti NTA.**

[8] **È consentita la sopraelevazione di 1,00 m della copertura della porzione di fabbricato perimetrata e contraddistinta con l'identificativo numerico ④, al fine di recuperare all'uso abitativo i volumi sottotetto. L'intervento è subordinato al Permesso di Costruire Convenzionato, comportante:**

- **la cessione del sedime necessario all'ampliamento di Via Malanthero per una lunghezza di 90 m dall'incrocio con Via Costa;**
- **la cessione dell'area a parcheggio pubblico all'angolo tra Via Malanthero e Via Costa;**
- **la realizzazione dei posti auto privati nell'area pertinenziale in fregio a Via Malanthero, utilizzando pavimentazioni drenanti.**

### **Art. 36. - Aree residenziali di completamento (RC)**

- [1] Sono individuate sulle tavole di Piano dalla "RC1" alla "RC12 le aree soggette a S.U.E. e con RC le aree sottoposte ad intervento diretto.
- [2] La destinazione delle aree di completamento è residenziale e terziario-commerciale. Sono ammesse esclusivamente le classi di destinazione d'uso descritte all'Art. 31 delle presenti norme.
- [3] Nell'area "RC.10 comparto "d" l'obiettivo prioritario è realizzare un insediamento integrato di residenza a diversi livelli di mercato, attività terziarie e servizi sia pubblici che privati per migliorare la qualità urbana del Capoluogo. La destinazione d'uso propria è residenziale e terziario-commerciale.

Fermo restando i parametri di cui al successivo comma [6], l'edificazione dovrà prevedere una quota minima del 20% di S.U.L. dell'edificazione da destinarsi a terziario-commerciale.

La delimitazione delle aree da sottoporre alle diverse modalità urbanistiche esecutive, l'individuazione delle aree per servizi, in misura non inferiore agli standard fissati dall'Art. 21, punti 1) e 3), della L.R. 56/77 e dalle norme della presente variante, sono definiti in sede di formazione degli strumenti urbanistici d'iniziativa privata e, poiché non incidono sulle grandezze urbanistiche qualificanti il P.R.G.C., non ne costituiscono variante.

Per gli interventi di nuovo impianto nelle aree inedificate soggette a S.U.E. è richiesto il reperimento delle quote da destinarsi a verde di quartiere e parcheggio pubblico, secondo le quantità stabilite dall'articolo 21 della LUR.

- [4] Sono ammessi gli interventi dei punti di cui all'Art.7 delle presenti norme.
- [5] In sede di permesso di costruire per interventi previsti al punto g) dell'Art. 7 delle presenti norme, ferme restando le prescrizioni già descritte, sono ammessi:
- Indice di utilizzazione fondiaria = mq/mq 0,35
  - Rapporto di copertura = 1/3
  - Altezza (Art.3.2) = 7,50 m
  - Piani (Art.3.3) = 2
  - Distanza dai confini minimo m 5,00
  - Distanza tra le costruzioni minimo m 10,00
- [6] Nelle aree di completamento dov'è prevista l'attuazione con P.E.C.L.I., l'edificazione - fermi restando il rispetto dei sopra riportati indici e l'obbligo di attivare le prescritte opere infrastrutturali - avverrà sulla scorta delle seguenti prescrizioni:
- Indice di utilizzazione fondiaria = mq/mq 0,45
  - Indice di utilizzazione territoriale = mq/mq 0,30
  - Rapporto di copertura = 1/3

- Altezza (Art.3.2) = m 7,50
- Piani (Art.3.3) = 2
- Distanza dai confini minimo m 7,50
- Distanza tra le costruzioni minimo m 15,00

- [7] L'attuazione degli interventi previa redazione di P.E.C.L.I. è obbligatoria, negli ambiti specificamente delimitati in cartografia,
- [8] In ogni caso nei lotti liberi, nei quali l'edificazione è permessa in assenza di P.E.C.L.I., dovrà essere assicurata l'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. attraverso la cessione o l'adeguamento della viabilità, delle infrastrutture e/o aree servizi come individuato nelle tavole di PRGC o previsto nel regolamento edilizio.
- [9] Alla scadenza dei P.E.C.L.I. da attuarsi o in corso di attuazione alla data di approvazione delle presenti norme, per gli edifici che abbiano conseguito l'agibilità da almeno 10 anni, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) ed e) dell'Art. 7 delle presenti norme, attuabili con intervento diretto.
- [10] Nel Capoluogo, come meglio evidenziato nella tavola degli addensamenti e localizzazioni commerciali (addensamento A1) in deroga parziale ai parametri di cui ai comma precedenti, in ossequio all'obiettivo prioritario di cui al comma [3], è consentita la realizzazione "una tantum" di superfici a destinazione terziario-commerciale sino alla concorrenza massima, per singolo intervento, di mq 200 di Sul per piano e nel rispetto del rapporto di copertura di  $\frac{1}{2}$  fatte salve le prescrizioni relative ai disposti degli strumenti normativi relativi al settore commerciale. La soglia di 200 mq di sul per piano potrà essere superato solo rispettando il rapporto di copertura di cui al comma [5] del presente articolo.

Gli interventi potranno essere ricavati all'interno della superficie fondiaria, di cui all'Art. 21 del Regolamento Edilizio, dei fabbricati esistenti.

Dovranno, comunque, essere garantite: l'altezza massima consentita, il numero di piani, le distanze dai confini e le distanze tra le costruzioni tra gli edifici evidenziate al comma [5] del presente articolo.

Le distanze dalle strade e dagli spazi pubblici potranno essere ridotte, sino all'annullamento, nel rispetto di eventuali previsioni d'intervento d'ampliamento e/o riqualificazione del sedime stradale.

In ogni caso dovranno essere previste aree parcheggio private nella misura non inferiore al 50% della S.U.L

All'atto del rilascio del permesso di costruire dovrà essere prodotto atto di impegno unilaterale, registrato e trascritto nei registri immobiliari, di vincolo alla destinazione d'uso estesa a 10 anni a partire dalla richiesta del certificato di agibilità.

L'area a parcheggio deve rispettare sia la L.R. 56/77 sia i disposti degli strumenti normativi relativi al settore commerciale.

- [13] Per gli interventi consentiti sono comunque da rispettare i disposti degli Artt. 12 e 13 delle presenti norme.

- [14] L'attuazione dell'area RC12 è subordinata a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (PP), con il quale deve essere progettata la realizzazione di un insediamento plurifunzionale, in grado di porsi come nuovo elemento di centralità urbana, riconnettendo i tessuti edificati esistenti ai margini dell'area attraverso l'integrazione di forme e destinazioni urbanistiche coerenti e complementari.

In particolare, la pianificazione esecutiva è chiamata vitalizzare e qualificare il contesto residenziale con l'inserimento di funzioni sociali pubbliche e private tali da garantire un'animata frequentazione durante l'intera giornata. A tal fine, è necessario che il PP basi le proprie scelte progettuali su un'approfondita analisi dei fabbisogni pregressi ed emergenti, nonché su una attenta lettura dell'ambiente urbano, con riguardo alla qualità del costruito e degli spazi pubblici. Contestualmente all'approvazione del PP, dovrà essere pertanto acquisito parere di compatibilità delle reti tecnologiche di competenza della Società Metropolitana Acque Torino (SMAT S.p.A.).

Per la definizione quanti-qualitativa degli interventi edilizi si dettano le seguenti prescrizioni particolari:

Indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale = mq/mq 0,30
- Indice di utilizzazione fondiaria = da definirsi in sede di PP
- Rapporto di copertura = 1/4 (da verificarsi su ST)
- Altezza (Art.3.2) = m 7,50 per edifici privati  
= m 8,50 per edifici pubblici
- Piani (Art.3.3) = 2
- Distanza dai confini minimo m 5,00
- Distanza tra le costruzioni minimo m 10,00

Viabilità veicolare e ciclo-pedonale:

La viabilità interrotta sul confine delle aree limitrofe deve essere riconnessa attraverso una rete di innervamento dell'ambito di PP, da dimensionare e organizzare individuando i percorsi di collegamento veicolare e quelli pedonali e ciclabili.

Sostenibilità ambientale:

- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo: le superfici totalmente impermeabili devono contenersi nei limiti del rapporto di copertura, dei sedimenti per la viabilità veicolare e dei relativi spazi di manovra; per la pavimentazione degli spazi pertinenziali devono essere utilizzati materiali drenanti (autobloccanti, prato armato, ecc.); tutti gli spazi verdi devono essere realizzati in piena terra e corredati da idoneo apparato vegetale, arboreo e arbustivo;
- risparmio e riutilizzo idrico: gli elaborati progettuali devono specificare l'impiego di soluzioni tecniche finalizzate a garantire la tutela e il corretto

uso della risorsa idrica; in coerenza con quanto indicato all'art.42 del Piano di Tutela delle Acque;

- risparmio energetico: gli interventi devono prevedere soluzioni tecnologiche finalizzate all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e all'installazione di impianti per l'autoproduzione di energia elettrica e termica, in ottemperanza alle normative vigenti;
- inquinamento luminoso: ai sensi della LR 31/2000 e con riferimento alle "Linee guida per la limitazione dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico" redatte dal Politecnico di Torino, la fase di progettazione esecutiva degli interventi deve essere orientata a:
  - utilizzo di corpi illuminanti che, per conformazione e caratteristiche tecniche, limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste,
  - contenimento della frazione luminosa diretta verso l'alto in conseguenza di fenomeni di riflessione, prevedendo l'impiego di materiali edilizi caratterizzati da bassa capacità riflessiva (con particolare attenzione alle zone interessate da illuminazione diretta);
- compensazioni ambientali: il quadro economico del PP dovrà riservare una voce di spesa al finanziamento di adeguate misure di compensazione ambientale.



minimo m 20,00 quando anche uno solo degli edifici abbia altezza superiore a m 7,50

- [6] ~~Gli edifici di norma dovranno essere realizzati con tetto a falde inclinate, coperture in laterizio o cemento curvo, murature di tamponamento in intonaco colorato o mattone faccia a vista, zoccolatura in Pietra di Luserna o simile e comunque con disegno urbano omogeneo. Gli elementi costruttivi e i materiali dovranno esprimere un linguaggio architettonico unitario e organico pur senza risultare identici per tutti i fabbricati del PEC.~~
- [7] ~~Gli edifici potranno essere arricchiti con tecnologie contemporanee (c.a. a vista, alluminio, ecc.) purché gradevolmente inseriti nel contesto, specialmente per le parti a destinazione diversa dalla residenza. Gli edifici saranno realizzati con struttura tradizionale o in legno.~~  
**La copertura potrà essere inclinata o a tetto piano, con manto in tegole, lamiera o soluzioni a tetto verde.**  
**Le installazioni per i presidi energetici (solare termico e fotovoltaico) dovranno essere progettate per ottenere un aspetto quanto più possibile omogeneo e ordinato.**  
**Sono ammesse installazioni sull'area di pertinenza degli edifici ininfluenti ai fini della superficie coperta del lotto.**  
**Le installazioni di pompe di calore o altri macchinari di componentistica energetica dovranno essere convenientemente mimetizzati con pannelli grigliati o altri elementi idonei ad occultarne la vista**  
**Le recinzioni dovranno garantire l'uniformità di aspetto sia per materiali sia per disegno con zoccolatura preferibilmente in cls a vista e soprastante inferriata a disegno semplice.**
- [8] ~~Non è consentita la realizzazione di bassi fabbricati, comunque destinati. I bassi fabbricati devono integrarsi adeguatamente nel contesto edilizio e ambientale della pertinenza alla quale appartengono e concorrere alla sua qualificazione; ove ciò non sia possibile, devono essere collocati in posizione defilata, limitandone la visibilità dagli spazi pubblici; tipologie edilizie, materiali e linee compositive devono armonizzare con quelle dell'edificio principale.~~
- [9] È ammessa ~~esclusivamente~~ la realizzazione di posti auto coperti **di pertinenza dell'edificio.**
- [10] Per gli interventi consentiti sono comunque da rispettare i disposti degli Artt. 12 e 13 delle presenti norme.
- [11] In ogni caso sono fatte salve le quantità di parcheggi privati da reperirsi ai sensi della L. 122/89.

**Art. 38. - Aree a destinazione terziaria (TN)**

- [1] Il P.R.G.C. individua area per servizi ed attrezzature commerciali che dovrà essere attivata esclusivamente con Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.). La definizione dell'ambito è definita in sede di cartografia.
- [2] In detta area sono ammesse le seguenti classi di destinazione d'uso: T1, T2, T3, T4, T5, S3, S4, S6, nel rispetto delle compatibilità indicate nel documento di riconoscimento degli addensamenti e localizzazioni commerciali.
- [3] Il reperimento dei servizi di cui all'Art. 21 L.R. 56/77 deve avvenire all'interno dell'area e l'eventuale monetizzazione è consentita fino ad un massimo del 20% della quota di aree a servizi da reperire ai sensi di legge.
- [4] Nella realizzazione di nuovi interventi oltre il rispetto delle distanze da strade, confini e edifici già descritti dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
- |                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| 1) Rapporto copertura fondiaria      | = mq/mq 0,6    |
| 2) Rapporto copertura territoriale   | = mq/mq 0,3    |
| 3) Indice di utilizzazione fondiaria | = mq/mq 1,5/1  |
| 4) Altezza massima                   | = m 10,50      |
| 5) Distanza dai confini              | minimo m 5,00  |
| 6) Distanza tra le costruzioni       | minimo m 10,00 |
- [5] Gli edifici potranno essere realizzati in linea o a schiera con tipologia unitaria per l'intera area e potranno essere conclusi alla sommità con coperture piane ed essere arricchiti con tecnologie contemporanee (c.a. a vista, alluminio, vetro, ecc.) purché gradevolmente inseriti nel contesto architettonico-ambientale.
- [6] Per gli interventi consentiti sono comunque da rispettare i disposti degli Artt. 12 e 13 delle presenti norme.
- [7] In ogni caso sono fatte salve le quantità di parcheggi privati da reperirsi ai sensi della L. 122/89.

**Art. 39. - Aree a destinazione terziaria esistenti (TE)**

- [1] Il P.R.G.C. individua aree esistenti per servizi ed attrezzature a destinazione prevalentemente commerciali.
- [2] In dette aree sono ammesse le seguenti classi di destinazione d'uso: T1, T2, T3, T4, T5, S4, S6, nel rispetto delle compatibilità indicate nel documento di riconoscimento degli addensamenti e localizzazioni commerciali.
- [3] In caso di intervento di riqualificazione o ampliamento sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la cessione di aree da destinarsi a parcheggio pubblico sul fronte strada.
- [4] In dette aree, in assenza di S.U.E. sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui al precedente Art. 7 lettere a), b), c), d) ed e) delle presenti norme.
- [5] Con l'attuazione di P.E.C.L.I., fatte salve le distanze da strade, confini e edifici già descritti all'Art. 3, è ammesso l'intervento di cui al precedente Art. 7 lettera g) delle presenti norme. Dovranno essere rispettati, con verifica sul lotto, i seguenti parametri:
- |                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| 1) Rapporto copertura fondiaria      | = mq/mq 0,5    |
| 2) Rapporto copertura territoriale   | = mq/mq 0,3    |
| 3) Indice di utilizzazione fondiaria | = mq/mq 1,5/1  |
| 4) Altezza massima                   | = m 10,50      |
| 5) Distanza dai confini              | minimo m 5,00  |
| 6) Distanza tra le costruzioni       | minimo m 10,00 |
- [6] Per gli interventi consentiti sono comunque da rispettare i disposti degli Artt. 12 e 13 delle presenti norme.

**Art. 40. - Aree pertinenziali (AP)**

- [1] Sono classificate aree pertinenziali le aree afferenti, individuate nella cartografia di piano, ad aree urbanizzate residenziali, e terziarie di recente insediamento
- [2] Tali aree conservano la destinazione di pertinenza e in esse sono ammesse esclusivamente gli interventi di cui agli Articoli 17, 19 e 20 delle presenti norme, ad esclusione dei bassi fabbricati costituenti SUL;
- [3] Negli eventuali edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'Art. 7 delle presenti norme;
- [4] Gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno rispettare:
  - Rapporto di copertura 1/10 con un massimo di mq. 75
- [5] Per gli interventi consentiti sono comunque da rispettare i disposti degli Artt. 12 e 13 delle presenti norme.

#### **Art. 41. - Servizi ed attrezzature sociali a livello locale (S)**

- [1] Le aree destinate o confermate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale sono adibite agli usi atti a garantire il pieno soddisfacimento di fabbisogni della popolazione in ordine alle funzioni di vita associativa. Il P.R.G.C. richiama i disposti dell'Art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
- [2] Il P.R.G.C. dimensiona quelle di progetto distinguendole in:
- aree espressamente vincolate;
  - aree indirettamente vincolate da dismettere in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo nella misura di 25 mq/vano per aree di nuovo insediamento.
  - In questo caso è vincolante la quantità e la destinazione indicata dal P.R.G.C., mentre la delimitazione planimetrica dell'area ed il suo definitivo assetto, qualora non indicati, sono demandati allo Strumento Urbanistico Esecutivo.
- [3] L'edificazione delle aree per servizi ed attrezzature sociali avverrà nel rispetto delle norme di legge e di regolamento specifiche per ogni tipo d'attrezzatura, fatte salve le disposizioni di D.M. 2 aprile 1968, n. 1404 Articoli 8 e 9 e gli allineamenti di P.R.G.C., ove indicati.
- [4] Per i fabbricati esistenti nelle aree vincolate sono ammessi interventi a), b), e c) dell'Art. 7 delle presenti norme, fatte salve le più specifiche prescrizioni di P.R.G.C. conseguenti alla loro ubicazione ed all'eventuale definizione di bene culturale ambientale loro attribuita dal P.R.G.C. stesso.
- [5] Nelle aree vincolate a servizi pubblici con deliberazione del Consiglio Comunale, resa esecutiva ai sensi della Legge 10 febbraio 1953, n. 62, può essere approvata la realizzazione di progetti d'opere pubbliche anche se non conformi alle specifiche destinazioni di Piano in ossequio alle procedure di cui alla Legge 1/78. Tale approvazione non comporta variante di P.R.G.C.
- [6] Il P.R.G.C. definisce il livello di servizi ed attrezzature sociali d'interesse locale come segue:
- 1) insediamenti per residenze stabili in aree di recupero, riordino, tali da consentire aggregazioni polifunzionali:  
mq/ab 25  
Detti standard potranno essere reperiti in aree limitrofe.
  - 2) Insediamenti per residenze stabili in aree di completamento e nuovo impianto:  
mq/ab 25.
  - 3) Insediamenti produttivi:  
20% della superficie territoriale per le aree di nuovo insediamento (PN);

10% della superficie fondiaria per le attività produttive esistenti (PE)

4) Insediamenti commerciali, terziari e direzionali:

100% della superficie lorda di pavimento interessata dagli insediamenti stessi, di cui almeno il 50% a parcheggio nelle aree di nuovo impianto e di completamento attivabili con S.U.E.

Tale dotazione può essere ridotta all'80% nelle aree di recupero (RA e RB) e di completamento non soggette a S.U.E., mantenendo comunque una quota minima di parcheggio non inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento interessata dagli insediamenti stessi.

Il livello di servizi deve essere conforme alle indicazioni espresse nelle Norme di Attuazione degli Addensamenti e Localizzazioni Commerciali di cui all'Art. 44 delle presenti norme.

- [7] È sempre in facoltà del Comune, chiedere la monetizzazione di quote d'aree per servizi quando la loro dismissione non risultasse funzionale alle effettive necessità dell'utenza o alla organica distribuzione delle attrezzature sul territorio, ad esclusione degli ambiti in cui risulta espressamente vietato dalle norme di zona. Per le aree di nuovo impianto RN, PN, TN, la monetizzazione è regolata dagli Articoli 29, 37, 38.
- [8] Le aree a servizio di cui all'art.5 comma 1.3.2 avranno i seguenti coefficienti:
- |  |              |
|--|--------------|
| Indice di utilizzazione territoriale per RC e RN | = mq/mq 0,10 |
| Rapporto di copertura territoriale per PN e TN   | = mq/mq 0,10 |
- [9] Per gli interventi consentiti sono comunque da rispettare i disposti degli Artt. 12 e 13 delle presenti norme.

## **Art. 42. - Servizi d'interesse generale (F)**

- [1] Il Piano individua aree per attrezzature pubbliche e/o private specificamente dedicata alla realizzazione di attrezzature di carattere: culturale, sportivo, socio - assistenziale, sanitario, scolastico, parcheggio e soste attrezzate,

Nelle aree F1 e F2 potrà essere attuato l'intervento previsto con P.E.C.L.I., con superficie minima compatibile con la tipologia di destinazione, nel quale siano individuati, oltre alla superficie destinata all'attività prevista, le strade d'accesso, i percorsi interni, le aree di sosta e di svago, le aree a parcheggio pubblico secondo la normativa vigente (Legge n. 122/89 e s.m.i.).

Dovranno, inoltre, essere specificate le reti ed i servizi di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi.

Nell'area F2 potrà essere attuato un intervento pubblico e/o privato per la realizzazione di un parcheggio e sosta attrezzata; potranno essere realizzati manufatti strettamente pertinenti l'attività da svolgersi (uffici, servizi, ecc.)

Nell'area F3 potrà essere attuato un intervento pubblico e/o privato finalizzato al potenziamento dell'attività sportiva anche attraverso l'insediamento di attività terziarie.- commerciali e di accoglienza mediante realizzazione di strutture di tipo ricettivo purché strettamente pertinenti all'attività sportiva.

- [2] Nell' area F1 gli interventi avverranno secondo le seguenti prescrizioni:

- Rapporto copertura territoriale = 1/3
- Altezza massima = m 10,50
- Distanza dai confini = minimo m 6,00
- Distanza tra le costruzioni = minimo m 12,00

- [3] Nell' area F2 gli interventi avverranno secondo le seguenti prescrizioni:

- Rapporto copertura territoriale = 1/3
- Altezza massima = m 10,50
- Distanza dai confini = minimo m 6,00
- Distanza tra le costruzioni = minimo m 12,00

- [4] Nell' area F3 gli interventi avverranno secondo le seguenti prescrizioni:

- Rapporto copertura territoriale = 1/3
- Altezza massima strutture sportive = m 25
- Altezza massima fabbricati = m 10,50
- Distanza dai confini = minimo m 6,00
- Distanza tra le costruzioni = minimo m 12,00

**Art. 43. - Norme transitorie**

- [1] Tutti i procedimenti (P.E.C.L.I., P.E.E.P, P.D.R, Permessi di Costruire, Concessioni Edilizie, Autorizzazioni Edilizie, Denunce di Inizio Attività, Concessioni o Autorizzazioni in sanatoria ed ogni altro provvedimento di disciplina edilizia adottato per eventuali abusi) in corso d'attuazione o comunque già approvati dalla Commissione Igienico Edilizia e/o dal Consiglio Comunale prima dell'adozione delle presenti norme conservano validità anche se in contrasto con le presenti N.T.A.

**Art. 44. - Norme per gli insediamenti commerciali ex L.R. 28/99**

[1] Il comune di San Francesco al Campo in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socio-economiche e di consistenza demografica, ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'Allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 se successive modifiche e integrazioni, risulta compreso nella seguente classificazione:

b) comune della rete secondaria del tipo "Comune Intermedio" ai sensi dell'Allegato A al D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 (compreso nell'area di programmazione commerciale di Ciriè).

[2] Classificazione delle zone di insediamento commerciale

Nel Comune di San Francesco al Campo si riconoscono, come delimitati nella cartografia di piano, le seguenti zone di insediamento commerciale:

2.1) **Addensamenti:**

Tipo	Descrizione	A SAN FRANCESCO AL CAMPO
A.1	<p><b>Addensamento storico rilevante:</b>                      È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (Piazza principale, piazza del mercato, Chiesa Municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i.</p>	<b>Centro storico ampliato</b>
A.3	<p><b>Addensamento commerciale urbano forte:</b>                      Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. e A.2. L'addensamento commerciale urbano forte è ogni ambito commerciale di non antica formazione, ubicato nel centro abitato caratterizzato da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità commerciale di contorno. L'offerta commerciale tendenzialmente completa e si contrappone in genere a quella presente negli addensamenti storici rilevanti e secondari.</p>	<b>Via Torino</b>
A.4	<p><b>Addensamento commerciale urbano minore o debole:</b>                      Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. A.2. e A.3. È ogni ambito semicentrale di non antica formazione ubicato nel centro abitato e nel tessuto residenziale del Comune, lambito o percorso da assi viari di livello urbano locale, caratterizzato da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Gli addensamenti minori sono interclusi tra i vari tipi di addensamento.</p>	<b>Via Torino e Piazza Umberto I°</b>

2.2) Localizzazioni

Tipo	Descrizione	A SAN FRANCESCO AL CAMPO
L.1	<b>Localizzazioni commerciali urbane non addensate:</b> Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5. Sono aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.	<b>TN</b> <b>RC 10d – 10 e</b>

[3] Compatibilità territoriale dello sviluppo

Nella tabella che segue sono riportate le compatibilità territoriali dello sviluppo che definiscono il tipo di struttura commerciale ammessa in funzione della classificazione del Comune e degli addensamenti e localizzazioni individuate:

Tipologia delle strutture distributive		Superficie di vendita (mq)	Addensamenti				Localizzazioni	
			A1	A3	A4	A5	L1	L2
	VICINATO	fino a 150	Si	Si	Si	=	Si	=
Medie strutture di vendita	M - SAM1	151 – 250	Si	Si	Si	=	Si	=
	M - SAM2	251 – 900	No	Si	No	=	Si	=
	M - SAM3	901 – 1500	No	Si	No	=	Si	=
	M - SE1	151 – 400	Si	Si	Si	=	Si	=
	M - SE2	401 – 900	Si	Si	Si	=	Si	=
	M - SE3	901 – 1500	No	Si	No	=	Si	=
Medi Centri commerciali	M - CC	151 – 1500	No	Si	No	=	Si	=
Grandi strutture di vendita	G - SM1	1501 – 4500	No	=	No	=	Si (4)	=
	G - SM2	4501 – 7500	No	=	No	=	=	=
	G - SM3	7501 – 12000	No	=	No	=	=	=
	G - SM4	> 12000	No	=	No	=	=	=
	G - SE1	1501 – 3500	No	=	No	=	=	=
	G - SE2	3501 – 4500	No	=	No	=	=	=
	G - SE3	4501 – 6000	No	=	No	=	=	=
	G - SE4	> 6000	No	=	No	=	=	=
Grandi Centri commerciali	G - CC1	fino a 6000	No	Si (2)	No	=	Si (2)	=
	G - CC2	6001 – 12000	No	=	No	=	=	=
	G - CC3	12001 – 18000	No	=	No	=	=	=
	G - CC4	> 18000	No	=	No	=	=	=

(2) Solo fino a mq. 3.000  
 (4) Solo fino a mq. 1.800

[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: è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali 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'articolo 26, primo comma, lettera f) della l.r. 56/1977, come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;
- b) commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'articolo 17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 dell'allegato A (DCR n. 59-10831 del 24.3.2006)

#### 4.2) strutture di vendita

Nel territorio Comunale di San Francesco al Campo nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo (tabella 6 DCR n. 59-10831 del 24.3.2006) sono consentiti

1) esercizi di vicinato: consentiti anche esternamente all'addensamento e alle localizzazioni commerciali purché compresi in ambiti già edificati (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;

2) medie e grandi strutture di vendita: consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali, (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

[5] Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie di vendita e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 della *D.C.R. n° 563-13414* e successive modifiche e integrazioni.

[6] Misure di tutela dei beni culturali e ambientali

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) e della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

L'addensamento A1 del Comune di San Francesco al Campo nella parte in cui coincide con la perimetrazione del nucleo storico individuato ai sensi dell'Art.24 della legge regionale n. 56/1977 quale insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o ambientale pertanto ogni intervento edilizio funzionale all'esercizio dell'attività commerciale nell'addensamento A1 è soggetto al rispetto dei disposti del presente articolo ed alle disposizioni relative al mantenimento dei caratteri tipologici e formali degli edifici per le aree RS.

[7] Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.

Lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive è stabilito nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 ed ai commi 4 e 6.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue.

Devono inoltre essere reperiti gli spazi per parcheggi e manovra privati liberamente accessibili durante l'orario di apertura delle attività individuati conformemente ai disposti della normativa vigente.

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM 2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM 3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM 4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM 1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$ (**)
G-SM 2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM 3		
G-SM 4		
M-SE 2 3 4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151 - 1500 251 - 2500	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC 1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC 2		
G-CC 3	FINO A 12000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC 4	OLTRE 18000	

**NOTE:**

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per parcheggi pubblico in ragione del 50% della S.U.L.

(\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2500 mq. di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1801 mq. a 2500 mq. (M-SE4)

(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale

N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel c.c.

- [8] Contestualità tra autorizzazioni commerciali e concessioni edilizie  
 Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 28, per quanto attiene al rilascio dei titoli abilitativi all'attività edilizia (permessi di costruire) e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della DCR già citata.