

COMUNE DI  
OZEGNA



PROVINCIA DI TORINO

# REVISIONE DEL PRGC

2<sup>a</sup> VARIANTE NON STRUTTURALE

ART. 17 comma 7 L.R. 56/77

PROGETTO DEFINITIVO

ESTENSORE: Gian Carlo Paglia  
con Maria Luisa Paglia  
Valeria Santoro  
Luca Frasca  
Gianguido Oggeri Breda

**STUDIO PAGLIA ASSOCIATI**  
pianificazione e consulenza urbanistica



via per Cuceglio, 5 - 10011 Aglié (TO)  
via G. Gropello, 4 - 10138 Torino  
tel. 0124 330136 - fax. 0124 429427  
studio@architettipaglia.it  
www.architettipaglia.it

STUDI SPECIALISTICI

GEOLOGIA: Carlo Dellarole

GEOLOGIA 88

Via Roma, 7 - 10081 Castellamonte (TO)  
t. 0124 513359  
dellarolecarlo@alice.it

ACUSTICA: Stefano Roletti

ENVIA

Via C. Alberto, 28 - 10090 San Giorgio C.se (TO)  
t. 0124 325168  
envia@libero.it

ELABORATO  
E

NORME DI  
ATTUAZIONE

L'URBANISTA  
Gian Carlo Paglia

IL SINDACO  
Ivo Chiarabaglio

IL SEGRETARIO  
Maria Teresa Grandi



## ***NOTA REDAZIONALE***

***Le modifiche apportate alla presente edizione dell'articolato normativo sono state evidenziate con i seguenti caratteri:***

Testo originale non modificato

~~Testo stralciato con 2<sup>a</sup> Variante non Strutturale al PRGC~~

**Testo introdotto con 2<sup>a</sup> Variante non Strutturale al PRGC**

## SOMMARIO

### **TITOLO I - NORME GENERALI**

|             |  |         |
|-------------|--|---------|
| ART. 1      | - Contenuti e finalità della Variante                  | pag. 4  |
| ART. 2      | - Elaborati della Variante                             | pag. 4  |
| ART. 3      | - Modalità di attuazione del PRG                       | pag. 5  |
| ART. 4      | - Condizioni per il rilascio del permesso di costruire | pag. 7  |
| ART. 5      | - Contributi concessori: corresponsione e scomputo     | pag. 8  |
| ART. 6      | - Destinazioni d'uso del suolo                         | pag. 9  |
| ART. 7      | - Parametri edilizi e urbanistici                      | pag. 11 |
| ART. 8      | - Applicazione degli indici urbanistici e definizioni  | pag. 13 |
| ART. 9      | - Capacità insediativa                                 | pag. 13 |
| ART. 10     | - Parcheggi privati                                    | pag. 14 |
| ART. 11     | - Distanze tra i fabbricati                            | pag. 14 |
| ART. 12     | - Distanze dai confini                                 | pag. 16 |
| ART. 13     | - Vincoli sopraordinati al PRG                         | pag. 16 |
| ART. 14     | - Prescrizioni idro-geologiche                         | pag. 21 |
| ART. 15     | - Interventi edilizi                                   | pag. 23 |
| ART. 16     | - Strutture edilizie pertinenziali                     | pag. 33 |
| ART. 17     | - Depositi di materiali all'aperto e serbatoi          | pag. 36 |
| ART. 18     | - Opere in aree attigue a strade provinciali           | pag. 36 |
| ART. 19     | - Stazioni di servizio e rifornimento di carburanti    | pag. 37 |
| ART. 20     | - <i>articolo sostituito dal Titolo III</i>            |         |
| ART. 21     | - Deroghe  | pag. 38 |
| ART. 22     | - Norme in contrasto                                   | pag. 38 |
| ART. 22bis- | - Norme finali   | pag. 39 |

### **TITOLO II - NORME SPECIFICHE DI AREA**

|             |  |    |         |
|-------------|--|----|---------|
| ART. 23     | - Centro storico   | CS | pag. 43 |
| ART. 24     | - Aree residenziali di ristrutturazione                      | RR | pag. 46 |
| ART. 25     | - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita          | RE | pag. 48 |
| ART. 26     | - Aree residenziali di riordino e integrazione               | RI | pag. 49 |
| ART. 27     | - Aree residenziali di completamento                         | RC | pag. 51 |
| ART. 27bis- | - Aree a verde privato                                       | VP | pag. 55 |
| ART. 28     | - Impianti produttivi esistenti in aree improprie            | II | pag. 56 |
| ART. 29     | - Aree per attività produttive di riordino e completam.      | IR | pag. 58 |
| ART. 30     | - Insediamenti produttivi in ambito agricolo                 | IA | pag. 60 |
| ART. 31     | - Aree per attività turistico-ricettive di nuovo impianto    | TR | pag. 61 |
| ART. 31bis- | - Aree pertinenziali a insediamenti<br>produttivi e terziari | PP | pag. 62 |
| ART. 32     | - Aree agricole normali                                      | AN | pag. 63 |
| ART. 33     | - Aree agricole di salvaguardia ambientale                   | AS | pag. 65 |

|         |  |    |         |
|---------|--|----|---------|
| ART. 34 | - Aree per servizi pubblici              | SP | pag. 66 |
| ART. 35 | - Aree per servizi di interesse generale | SG | pag. 67 |
| ART. 36 | - Sedimi per viabilità pubblica          |    | pag. 68 |

**TITOLO III - DISCIPLINA DEL COMMERCIO**  
**AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA**

|         |   |  |         |
|---------|---|--|---------|
| ART. 37 | - Riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati                |  | pag. 71 |
| ART. 38 | - Classificazione commerciale del comune                              |  | pag. 71 |
| ART. 39 | - Tipologie di strutture distributive                                 |  | pag. 71 |
| ART. 40 | - Classificazione delle zone di insediamento commerciale              |  | pag. 72 |
| ART. 41 | - Compatibilità territoriale dello sviluppo                           |  | pag. 72 |
| ART. 42 | - Fabbisogni di parcheggi e standard per gli esercizi                 |  | pag. 73 |
| ART. 43 | - Misure di tutela dei beni culturali e ambientali                    |  | pag. 74 |
| ART. 44 | Verifiche di impatto sulla viabilità                                  |  | pag. 74 |
| ART. 45 | - Verifiche di compatibilità ambientale                               |  | pag. 74 |
| ART. 46 | - Condizioni specifiche per l'insediamento<br>di attività commerciali |  | pag. 75 |
| ART. 47 | - Incompatibilità   |  | pag. 76 |

# **TITOLO I**

## **NORME GENERALI**

### ***NOTA REDAZIONALE***

*In ciascun comma sono evidenziate in neretto le parole che richiamano l'argomento trattato. Tale grafia è solo un espediente per agevolare la consultazione dell'articolato normativo e la ricerca degli argomenti, ma non attribuisce nessuna particolare rilevanza normativa alle parole evidenziate.*

## ART. 1 - CONTENUTI E FINALITA' DELLA VARIANTE

1. Il presente Progetto di Variante costituisce una **revisione generale** delle prescrizioni normative e cartografiche del vigente Piano Regolatore Generale, redatto ai sensi del titolo III della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.. La presente Variante è formata e adottata secondo i disposti di cui al 3° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

2. La presente Variante mantiene la sua **efficacia**, nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di successive varianti parziali o generali, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.

3. Le principali **finalità** poste a fondamento della Revisione sono le seguenti:

- a) riqualificare il centro storico incentivando il riuso del patrimonio edilizio, con particolare attenzione al recupero del nucleo di impianto medioevale (ricetto e castello) e dei valori architettonici diffusi (facciate ottocentesche);
- b) riordinare e completare le aree di recente formazione, mirando a compattare il tessuto urbano e a rivitalizzarlo con adeguate integrazioni infrastrutturali, da prevedersi contestualmente agli interventi edificatori;
- c) perseguire un elevato livello di qualità ambientale per qualsiasi opera edilizia o di trasformazione del suolo, con particolare riguardo agli interventi eseguiti nel centro storico e negli ambiti rurali;

4. Le presenti NdA costituiscono parte sostanziale della Variante, ne integrano le indicazioni cartografiche e, **nel caso di contraddizione**, prevalgono rispetto a esse; nei casi in cui la prescrizione normativa non risultasse letteralmente univoca, devono essere assunte quale prevalente criterio interpretativo le finalità generali di cui al comma precedente, che costituiscono un riferimento imprescindibile per l'attuazione del PRG.

5. Nell'ambito delle presenti norme si intendono interamente richiamate le disposizioni del **Regolamento Edilizio Comunale (REC)**.

## ART. 2 - ELABORATI DELLA VARIANTE

1. La presente Variante ha modificato tutti gli elaborati del vigente PRG.

2. I documenti costituenti la presente Variante sono pertanto i seguenti:

**A. Relazione illustrativa** (redatta anche ai sensi dell'art. 20, L.R. 40/98)

**Allegato A.1** Centro Storico – Analisi dei valori ambientali (scala 1:1.000)

**Allegato A.2** Centro Storico – Schedatura degli edifici e degli elementi di pregio

**Allegato A.3** Verifica di Compatibilità Acustica

**B. Relazione geologica**

**C. Elaborati illustrativi dello stato di fatto:**

**C.1** Tabelle di analisi

**C.2.1** Urbanizzazione primaria: acquedotto (scala 1:5.000)

**C.2.2** Urbanizzazione primaria: fognatura (scala 1:5.000)

|              |   |                 |
|--------------|---|-----------------|
| <b>C.2.3</b> | Urbanizzazione primaria: illuminazione pubblica | (scala 1:5.000) |
| <b>C.2.4</b> | Urbanizzazione secondaria: servizi esistenti    | (scala 1:5.000) |
| <b>C.3</b>   | Attività edilizia recente (1975 - 2000)         | (scala 1:5.000) |
| <b>C.4.1</b> | Attività commerciali esistenti                  | (scala 1:5.000) |
| <b>C.4.2</b> | Attività industriali e artigianali esistenti    | (scala 1:5.000) |

#### **D. Elaborati di progetto:**

|            |  |                    |
|------------|--|--------------------|
| <b>D.1</b> | Planimetria sintetica di Piano   | (scala 1 : 25.000) |
| <b>D.2</b> | Assetto generale del Piano   | (scala 1 : 5.000)  |
| <b>D.3</b> | Aree urbanizzate e urbanizzande  | (scala 1 : 2.000)  |
| <b>D.4</b> | Centro Storico : tipi di intervento ammessi                              | (scala 1 : 1.000)  |
| <b>D.5</b> | Sovrapposizione delle perimetrazioni urbanistiche sulla carta di sintesi | (scala 1 : 5.000)  |
| <b>D.6</b> | Zone di insediamento commerciale   | (scala 1 : 2.000)  |

#### **E. Norme di Attuazione**

#### **Z. Scheda quantitativa dei dati urbani**

3. In caso di dubbia interpretazione o eventuale contraddizione tra le Tavole di Piano prevale l'indicazione della Tavola più dettagliata.

4. Nel prosieguo delle presenti NdA la "Variante al PRG" non verrà più menzionata come tale, ma sarà indicata semplicemente come "PRG".

### **ART. 3 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PRG**

1. Gli interventi previsti dal PRG si attuano con le seguenti modalità:

- a) **modalità indiretta:** attraverso la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).
- b) **modalità diretta convenzionata:** attraverso permesso di costruire rilasciato subordinatamente alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49 comma 5 L.R. 56/77.
- c) **modalità diretta semplice:** attraverso semplice permesso di costruire o altro titolo abilitativo conforme alla legislazione vigente.

2. Gli **strumenti urbanistici esecutivi** sono quelli previsti ed elencati all'art. 32 della L.R. 56/77

3. Il presente PRG, mediante indicazioni cartografiche e/o normative, **definisce gli ambiti** entro i quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione e approvazione di SUE o alla stipula di una convenzione con il Comune, salva sempre la possibilità di successive indicazioni da attuare secondo le modalità di cui all'art. 32, 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.. Negli ambiti sottoposti a SUE, successivamente all'approvazione del medesimo, si applica l'intervento diretto.

4. Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da **assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi**, senza che ciò costituisca variante

al PRG. La superficie territoriale di tali ambiti può comprendere, oltre alle aree espressamente destinate all'edificazione o già incluse in SUE ("aree edificabili"), anche quelle ad esse afferenti, che il P.R.G.C. destina a servizi pubblici e viabilità in progetto ("aree aggregate"); l'attuazione di tali ambiti è disciplinata dalle seguenti prescrizioni:

- a) alle "aree aggregate" sono applicabili gli stessi indici edificatori previsti per le "aree edificabili";
- b) la capacità edificatoria addizionale apportata in SUE dalle "aree aggregate" non può comunque superare il 50% di quella derivante dalle sole "aree edificabili", le "aree aggregate" eccedenti tale percentuale possono essere inserite in SUE ma sono prive di capacità edificatoria;
- c) i suoli delle "aree aggregate", benché dotati di capacità edificatoria, sono tuttavia vincolati alle destinazioni per essi previste dal PRG, fatte salve eventuali modifiche localizzative ai sensi del seguente comma 6, e pertanto devono essere interamente dismessi o assoggettati all'uso pubblico.

5. In sede di attuazione del PRG e dei relativi SUE, il Comune, a norma dell'art. 46 della L.R. 56/77, può procedere con propria deliberazione alla **delimitazione di comparti** costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo prescrizioni concordate con i soggetti attuatori, anche al fine di integrare la dotazione infrastrutturale del tessuto edificato.

6. Le **previsioni relative alla viabilità e alle aree a servizi**, individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE, hanno carattere prescrittivo e debbono essere mantenute, in fase di redazione degli strumenti esecutivi, salvo una più opportuna collocazione all'interno della Superficie territoriale, intesa ad agevolarne l'attuazione e migliorarne la funzionalità. In particolare, per quanto riguarda i tracciati viari individuati internamente agli ambiti di SUE, devono essere salvaguardate le connessioni con la viabilità delle aree urbanistiche limitrofe e per quanto attiene le aree per servizi le stesse non potranno avere una superficie complessiva inferiore a quella indicata cartograficamente in PRG e dovranno essere individuate in ambiti di congrue dimensioni e di buona fruibilità.

7. Negli ambiti di completamento o nuovo impianto nei quali il PRG si attua per singoli lotti a mezzo di permessi di costruire convenzionati, devono essere rispettate le previsioni progettuali indicate nella cartografia di Piano, a meno di **lievi modifiche planimetriche**, finalizzate al conseguimento di miglioramenti funzionali o giustificate da particolari condizioni che rendano oggettivamente impossibile il rigoroso rispetto del disegno di PRG; in ogni caso, previamente al rilascio delle concessioni edilizie deve essere verificato e dimostrato che tali lievi modifiche non pregiudichino in alcun modo la piena attuabilità e la funzionalità complessiva del contesto urbanizzato e/o urbanizzando.

8. In caso di attuazione a mezzo di SUE, negli ambiti in cui le aree a servizi non sono cartograficamente individuate o quelle indicate sono insufficienti al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, il Comune potrà richiedere la dismissione delle aree a servizi necessarie oppure, quando lo ritenga opportuno per poter acquisire aree omogenee e meglio distribuite sul territorio, la

**monetizzazione** della superficie calcolata come differenza tra la superficie ricavabile dall'applicazione dello standard previsto dall'articolo sopra citato e la quantità di superficie dismessa per servizi pubblici ex art. 21 L.R. 56/77; in ogni caso deve essere sempre assicurata la dismissione, o l'assoggettamento a uso pubblico, delle aree per parcheggio e verde pubblico, nella misura minima stabilita dalle norme specifiche di area.

**9.** Le **modalità di acquisizione delle aree a servizi** vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta (permesso di costruire convenzionato ragguagliabile alla concessione convenzionata di cui al 5° comma art. 49 L.R. 56/77).

**10.** Il ricorso a **permesso di costruire convenzionato**, oltre che nei casi espressamente previsti dalle norme specifiche per ciascuna area normativa di PRG, è comunque obbligatorio, indipendentemente dall'entità dell'intervento edilizio, quando ricorrano le condizioni previste dal 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e, in tal caso, spetta al Comune stabilire le priorità attuative per la realizzazione delle infrastrutture previste dal PRG o comunque necessarie all'urbanizzazione delle aree edificande; nei casi più semplici, ove è richiesta esclusivamente la monetizzazione delle aree a servizi pubblici in alternativa alla cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico, la convenzione edilizia può essere sostituita da un atto di impegno unilaterale dei richiedenti.

**11.** In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi, con interventi separati, il Comune deve coordinare le previsioni attuative delle infrastrutture, in modo che, prioritariamente, vengano realizzate strade e reti interrate, anche applicando, se necessario, i disposti del comma 4 dell'art. 5 seguente.

#### **ART. 4 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

**1.** Nelle aree destinate a usi diversi dagli agricoli, il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione che necessitano di autorizzazione all'abitabilità o all'usabilità può essere **rilasciato solo su aree urbanizzate**, o subordinatamente all'impegno dell'attuatore di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso. La corresponsione del contributo di cui all'art. 5 delle NdA non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni .

**2.** Ai fini della applicazione del precedente comma 1, **si definiscono aree urbanizzate** quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) **sistema viario** veicolare e/o pedonale per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) spazi di sosta e di **parcheggio**;
- c) impianto pubblico di **distribuzione idrica** dimensionato come da progetto generale esistente, o, in difetto, con caratteristiche idonee all'insediamento previsto;

- d) impianto pubblico di **fognatura** dimensionato come da progetto generale esistente, o comunque con caratteristiche idonee all'insediamento previsto, eventualmente surrogabile da soluzioni alternative di raccolta delle acque reflue, purché autorizzate dall'autorità sanitaria e limitatamente agli edifici non collegabili alla fognatura pubblica per impossibilità altimetrica o per distanza superiore a 100 m;
- e) impianto di **illuminazione** pubblica per il sistema viario.

**3.** Nelle aree urbanizzate o urbanizzande, gli immobili oggetto di permesso di nuova costruzione devono in ogni caso avere **accesso diretto** al sistema viario, disporre di adeguati spazi di sosta e parcheggio ed essere **allacciabili agli impianti** esistenti di cui alle lettere c) e d) precedenti. Le modalità di allacciamento alla rete fognaria devono essere precisate negli atti tecnici allegati alla istanza di permesso o alla denuncia di inizio attività.

**4.** Gli **elaborati progettuali** allegati alla richiesta di permesso di costruire devono essere conformi ai disposti dell'art. 7 del REC e, in particolare, devono contenere dettagliata e completa descrizione delle tipologie architettoniche adottate e dei materiali costruttivi impiegati. La modifica di tali tipologie e materiali, se espressamente richiamati nel dispositivo del permesso di costruire, è soggetta al rilascio di permesso in variante.

**5.** I titoli abilitativi all'edificazione, nonché le approvazioni di strumenti urbanistici sono sempre rilasciati facendo salvi i **diritti di terzi**, che comunque, per quanto possibile, devono essere preventivamente salvaguardati in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, eventualmente subordinando l'ammissibilità degli interventi all'assenso reso, con atto trascritto nei registri immobiliari o anche in forma di scrittura privata, da chi acconsente alla riduzione dei propri diritti.

## **ART. 5 - CONTRIBUTI CONCESSORI: CORRESPONSIONE E SCOMPUTO**

**1.** Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 17 del DPR 380/01, il permesso di costruire è subordinato alla **corresponsione di un contributo** commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

**2.** **L'entità dei contributi** di cui al precedente comma 1 e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 16, 17 e 19 del DPR 380/01.

**3.** In ogni caso, il contributo monetario per le opere di urbanizzazione primaria **non può essere inferiore** al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi, e può essere ridotto in relazione alle opere che l'attuatore si impegna ad eseguire direttamente in regime di permesso convenzionato o comunque in attuazione di SUE.

**4.** **Lo scomputo degli oneri**, connesso all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione deve rispettare le seguenti norme:

- è ammissibile soltanto per la realizzazione di infrastrutture di effettiva utilità pubblica, e non per semplici allacciamenti o tratti stradali privati;
- deve essere effettuato nel rispetto della vigente legislazione in materia di contratti pubblici;
- è applicabile agli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria in base alla tipologia di opere realizzate, con riferimento alla classificazione delle OO.UU. primarie e secondarie di cui all'art. 51 L.R. 56/77;
- soltanto in casi eccezionali, qualora, con deliberazione del Consiglio Comunale, venga riconosciuto il particolare interesse pubblico di una determinata opera di urbanizzazione connessa a uno o più interventi edificatori ma eccedente gli obblighi degli attuatori, questi potranno realizzarla direttamente scomputandone il valore, oltre che dagli oneri, anche dal contributo sul costo di costruzione.

## **ART. 6 - DESTINAZIONI D'USO**

1. Per la disciplina delle destinazioni d'uso (art. 13 comma 1° L.R. 56/77) il PRG fa riferimento alla seguente catalogazione, articolata in classi e sottoclassi. Tale classificazione rileva unicamente ai fini delle **compatibilità** localizzative ma prescinde dalla quantificazione degli oneri di urbanizzazione, che dovranno essere calcolati per ciascun tipo di attività, in base alle tariffe stabilite dal Comune.

**r Residenziale**, comprendente le seguenti sottoclassi:

**r1** gli usi abitativi propri e le attrezzature accessorie, quali:

- attività artigianali di servizio alla persona e alle cose (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzeri, officine di riparazione autoveicoli, ecc) e depositi di materiali non nocivi o pericolosi, con superficie utile lorda fino a 250 mq,
- attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 150 mq (esercizi di vicinato come definiti dalla DCR n.59-10831 del 24/03/06),
- pubblici esercizi,
- uffici pubblici e privati, studi professionali, ambulatori medici, agenzie bancarie e assicurative con s.u.l. fino a 250 mq,
- sedi di associazioni, attività culturali, ecc. con s.u.l. fino a 250 mq,

**r2** residenza per vigilanza e custodia di aziende industriali, artigianali, terziarie;

**r3** residenza rurale;

**r4** annessi pertinenziali alla residenza (autorimesse, depositi, tettoie, attrezzature sportive, serre, orti e giardini).

**p Produttiva**, comprendente le attività di produzione industriale e artigianale con i servizi strettamente afferenti. Si distingue nelle seguenti sottoclassi:

**p1** attività artigianali di servizio (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzeri, officine di riparazione autoveicoli, ecc) e depositi di materiali non nocivi o pericolosi;

**p2** attività artigianali di produzione;

- p3** attività industriali di modeste dimensioni non nocive o moleste ai sensi delle leggi vigenti;
- p4** complessi industriali non nocivi o molesti ai sensi delle leggi vigenti e le attività accessorie come mense, bar, ristoranti, attività ricreative, locali espositivi, ecc.;
- p5** attività di stoccaggio e lavorazione di beni poveri (rottamazione, deposito di materiali edili, ecc.) e lavorazione di materiali lapidei e del legno;
- p6** lavorazione e conservazione di prodotti agricoli (caseifici, macellazione e lavorazione carni, impianti di refrigerazione per prodotti ortofrutticoli);
- p7** impianti tecnologici per erogazione di energia elettrica, gas e telefono, ecc.;
- c** **Commerciale**, comprendente le attività di vendita al dettaglio e all'ingrosso di generi alimentari ed extralimentari, così distinte in sottoclassi, anche in base alla classificazione della DCR n.59-10831 del 24/03/06:
  - c1** esercizi commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, attività di servizio alla persona
  - c2** attività commerciali all'ingrosso.
- t** **Turistico-ricettiva**, relativa alle attività di pubblico esercizio, ristorazione, ospitalità alberghiera ed extralberghiera, con i servizi connessi. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti sottoclassi di destinazione d'uso:
  - t1** tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda fino a 250 mq;
  - t2** tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda da mq 251 a mq 500;
  - t3** tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda superiore a 500 mq
- l** **Ricreativa**, relativa alle attrezzature private per lo spettacolo, la cultura, lo sport e il tempo libero, con i servizi connessi.
- h** **Socio-assistenziale, ospedaliera**, relativa alle strutture private o convenzionate e pubbliche per il ricovero e l'assistenza sanitaria, con i servizi connessi. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti sottoclassi di destinazione d'uso:
  - h1** tutte le attività socio-assistenziali di tipo residenziale, con esclusione della cura e della degenza ospedaliera (case di riposo, residenze assistite, comunità-alloggio);
  - h2** tutte le attività sanitarie di tipo ospedaliero (cliniche, case di cura, presidi socio-sanitari, strutture mediche di livello anche superiore a quelle semplicemente ambulatoriali);
- d** **Direzionale**, relativa ad attività professionali, per il credito, l'assicurazione, l'istruzione, la formazione, la prestazione di servizi di concetto in uffici pubblici e privati non connessi ad attività comprese in altre destinazioni d'uso, con i servizi connessi.
- a** **Agricola**, comprendente le attività connesse alla coltivazione dei fondi e alla conservazione e utilizzazione dei boschi, nonché alla valorizzazione e tutela dell'ambiente e dei servizi a queste afferenti; si distingue nelle seguenti sottoclassi:
  - a1** coltivazioni prative, cerealicole, ortofrutticole e relativi centri aziendali che comprendano la residenza rurale e le costruzioni di servizio con relative pertinenze (corte, aia, orto, frutteto, ecc.);
  - a2** coltivazione dei boschi;

- a3** coltivazioni specializzate e sperimentazioni agrarie;
- a4** allevamenti zootecnici a carattere non intensivo;
- a5** allevamento, mantenimento e addestramento di cavalli;
- a6** allevamenti ittici;
- a7** attività agrituristiche;
- a8** conservazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli aziendali;
- s Servizio pubblico**, relativo alle attività e alle attrezzature collettive, a verde e parcheggi, di interesse pubblico a livello **comunale**, necessarie per assicurare gli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- f Servizio pubblico**, relativo alle attività e alle attrezzature tecniche e di interesse generale o **sovracomunale**

2. Il Piano suddivide il territorio comunale in aree normative per ciascuna delle quali assegna le destinazioni d'uso ammesse. Ogni cambiamento del perimetro di tali aree o delle destinazioni d'uso ad esse relative costituisce Variante al Piano, ad eccezione dei cambiamenti tra aree destinate a servizi pubblici, e a meno che non ricorrano i casi previsti dal comma 8 dell'art. 17 L.R. 56/77.

3. Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, sentita la Commissione Edilizia e sulla base di specifici progetti, può ammettere sottoclassi di destinazione d'uso diverse da quelle indicate dal PRG, ferma restando la stessa classe, motivando adeguatamente la deliberazione sotto il profilo dell'opportunità, dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.

4. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia, o dalla concessione, o dal permesso di costruire o dall'autorizzazione o dalla denuncia di inizio attività e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

## **ART. 7 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI E DEFINIZIONI**

- a) Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**  
Definita dall'art. 13 del REC.
- b) Altezza della costruzione (H)**  
Definita dall'art. 14 del REC.
- c) Numero dei piani della costruzione (Np)**  
Definita dall'art. 15 del REC.
- d) Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**  
Definite dall'art. 16 del REC.
- e) Filo di fabbricazione**  
Definito dall'art. 16 del REC.

- f) Prospicenza o confrontanza tra pareti finestrate**  
Situazione in cui si trovano reciprocamente le pareti o le porzioni di pareti di due edifici tra loro separati, quando almeno una di esse è finestrata e i piani geometrici cui appartengono sono paralleli ovvero si intersecano con un angolo interno inferiore a 90°.
- g) Parete finestrata e parete non finestrata**  
Ai fini delle norme sulla confrontanza tra edifici, si considerano finestrate le pareti o le parti di parete che abbiano aperture (porte o finestre) di locali d'abitazione e accessori come definiti all'art.1, c.2, lett. a) e b), L.R. 21/98; sono invece considerate non finestrate le pareti corrispondenti al filo di fabbricazione dei porticati e quelle che hanno unicamente luci e/o aperture di locali di servizio come definiti all'art.1, c.2, lett. c), L.R. 21/98, autorimesse e locali similari.
- h) Superficie coperta della costruzione (Sc)**  
Definita dall'art. 17 del REC.
- i) Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**  
Definita dall'art. 18 del REC.
- l) Superficie utile netta della costruzione (Sun)**  
Definita dall'art. 19 del REC.
- m) Volume della costruzione (V)**  
Definito dall'art. 20 del REC.
- n) Superficie fondiaria (Sf)**  
Definita dall'art. 21 del REC.
- o) Superficie territoriale (St)**  
Definita dall'art. 22 del REC.
- p) Rapporto di copertura (Rc)**  
Definito dall'art. 23 del REC.
- q) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**  
Definito dall'art. 24 del REC.
- r) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**  
Definito dall'art. 25 del REC.
- s) Indice di densità edilizia fondiaria (If)**  
Definito dall'art. 26 del REC.
- t) Indice di densità edilizia territoriale (It)**  
Definito dall'art. 27 del REC.
- u) Lotto libero**  
Mappale inedificato o reso libero a seguito di intervento di demolizione totale o frazionato da un lotto già edificato.
- v) Ambito pertinenziale**  
Area circostante un edificio individuata catastalmente come pertinenziale, o delimitata dalla recinzione ricomprendente l'edificio medesimo, o comunque ad esso legata da stretto rapporto funzionale.

## ART. 8 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1. In caso di SUE e di permesso convenzionato si applicano gli indici territoriali (**It** e **Ut**).

2. Con intervento diretto semplice si applicano gli indici fondiari (**If** e **Uf**).

3. Gli indici di edificabilità (**It** e **If**) si applicano nelle classi di destinazione d'uso del suolo residenziale e agricola.

4. Gli indici di utilizzazione (**Ut** e **Uf**) si applicano nell'ambito delle destinazioni d'uso del suolo a carattere terziario e produttivo.

5. Per le **opere pubbliche** si fa riferimento alle specifiche leggi in materia.

6. **L'utilizzazione totale degli indici** di edificabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di permesso di costruire sulla superficie stessa tesa al riutilizzo di detti indici, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà.

7. Qualora il lotto a destinazione omogenea su cui esistono fabbricati da mantenersi venga frazionato allo scopo di ricavare **nuovi lotti edificabili**, la sommatoria delle quantità edilizie esistenti e di quelle costruende deve verificare, sull'area dell'intero lotto originario, l'indice di edificabilità e il rapporto di copertura prescritto dal presente PRG.

8. Il **trasferimento di Volume** edificabile non è ammesso fra aree di diversa classificazione urbanistica. E' applicabile tra lotti contigui egualmente destinati, previa annotazione presso gli uffici comunali di specifico vincolo per la cubatura trasferita. Fra aree di pari destinazione ma non contigue è ammesso unicamente con intervento convenzionato e trascrizione del relativo atto nei registri immobiliari. In ogni caso la cubatura trasferita tra aree non contigue non può incrementare più del 50% quella edificabile sull'area beneficiaria del trasferimento.

9. Il trasferimento di Volume edificabile è ammesso per le aree agricole, come precisato nelle norme specifiche di zona.

## ART. 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA

1. Si definisce Capacità insediativa teorica (Cit), propria di interventi edificatori, la **quantità di popolazione** al cui insediamento è finalizzato l'intervento, in ragione delle sue caratteristiche volumetriche, tipologiche e di destinazione d'uso.

2. Ai fini del **calcolo della Capacità insediativa** teorica, si assume che a ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di Volume, precisate in relazione al tipo di intervento per destinazioni esclusivamente residenziali:

a) Interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione  $V = 75 \text{ mc/ab}$

b) Interventi di ristrutturazione, ampliamento e recupero accessori  $V = 100 \text{ mc/ab}$

3. La Cit, come determinata ai sensi del comma precedente, è posta a base del **calcolo del fabbisogno aggiuntivo di aree per servizi**, che deve essere sempre soddisfatto, con dismissione, assoggettamento o monetizzazione delle aree, in tutti gli

interventi attuati con permesso convenzionato o strumento esecutivo; quando le norme prevedono che venga soddisfatto anche il fabbisogno pregresso relativo a insediamenti residenziali esistenti, la capacità insediativa teorica degli edifici (e loro porzioni) non interessati da interventi di trasformazione edilizia è calcolata in ragione di 150 mc/ab.

## **ART. 10 - PARCHEGGI PRIVATI**

**1.** Nelle aree private, salvo più gravose prescrizioni di legge, devono essere realizzati spazi di parcheggio in base alle seguenti quantità:

a) **edifici residenziali:**

ogni edificio deve essere dotato di aree private per il parcheggio in misura di 1 mq/10 mc di Volume edificato, con un minimo di mq 30 per ogni unità immobiliare; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Su.

b) **edifici industriali e artigianali:**

1 mq/5 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 50 mq di Sul.

c) **edifici terziari** (direzionali, commerciali o equivalenti):

1 mq/2 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Su e, comunque, in caso di cambio di destinazione d'uso.

**2.** Nel **Centro Storico** la disposizione di cui al comma precedente può essere eccezionalmente derogata solo in caso di documentata impossibilità al reperimento dei parcheggi privati, che, all'occorrenza, sono individuabili anche ai piani terreni degli edifici, con possibilità di accesso diretto alle vie interne e perimetrali del Centro Storico, anche se in prossimità di incroci, purché i passi carrai e i relativi portoni delle autorimesse rispettino le disposizioni degli artt. 47 e 53 del REC, con particolare riguardo alla dotazione di segnalatori e specchi.

**3.** Le aree a parcheggio privato devono essere **ricavate sull'area fondiaria** di pertinenza, sopra o sotto suolo, ovvero all'interno di fabbricati, ivi compresi gli accessori pertinenziali come normati all'art. 16.

## **ART. 11 - DISTANZE TRA I FABBRICATI**

**1.** Nelle zone degli insediamenti di **antica formazione** assimilabili alle zone A di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 (CS, RR), per interventi di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, demolizione con ricostruzione e ampliamento igienico-funzionale, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle (se minori di 10 m) intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere

conto di eventuali elementi superfetativi. E' comunque fatto salvo il minimo inderogabile di m 3,00 fissato dal codice civile.

**2.** Nelle zone di cui al comma precedente, per quanto riguarda la **confrontanza tra pareti finestrate** (come definite all'art. 7 lett. g)) di fabbricati esistenti, è sempre ammessa la conservazione delle distanze preesistenti, purché non inferiori a m 3,00, per qualsiasi intervento edilizio quando sono interposte strade pubbliche o di uso pubblico tra le facciate confrontanti; e se non ricorre tale condizione, nei casi di ristrutturazione edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50 e demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50. L'eventuale sopraelevazione fino a mt 1,50, in caso di particolare criticità in termini di esigue distanze tra fabbricati e/o altre penalizzazioni della confrontanza (scarso soleggiamento, ecc.), è condizionata caso per caso dal parere favorevole dell'U.T.C. e della C.I.E. e ad accordo scritto fra le proprietà confrontanti. In tutti gli altri casi (cambio di destinazione d'uso, ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti non separate da strade pubbliche.

**3. In tutte le altre zone** è sempre prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 10. Questa prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza tra pareti; non si applica nel caso di edifici che si fronteggiano con pareti entrambe non finestrate, con lunghezza non superiore a m 14, per le quali la distanza minima tra fabbricati è stabilita in m 5.

**4.** Sono ammesse le seguenti **deroghe** alle norme di cui ai commi precedenti:

- a) Nel caso di ristrutturazione con recupero a destinazione residenziale o terziaria di volumi accessori, come fienili, stalle, travate e simili, esclusivamente in aree CS e RR nell'ambito della stessa proprietà la distanza minima tra pareti finestrate è ridotta a m 6.
- b) Nel caso di corpi di fabbrica articolati, o comunque tra loro collegati da strutture e coperture che abbiano vera e propria consistenza edilizia, la distanza minima è ridotta a m 6:
  - tra due pareti finestrate della stessa unità abitativa,
  - tra una parete finestrata e una non finestrata appartenenti a due diverse unità abitative;
- c) Per volumi tecnici, corpi scala, vani ascensore e simili a servizio di edifici vincolati ex D.Lgs. 42/04, qualora la Soprintendenza BAP ne imponga la realizzazione all'esterno dei medesimi, la distanza da pareti finestrate è riducibile fino a m 5,00, ferme restando le distanze dai confini, derogabili solo con assenso dei confinanti;
- d) Per quanto riguarda i precedenti punti a) e b), in ogni caso la distanza minima è riducibile a mt. 6 solo su parere favorevole della C.I.E. e previo accordo scritto tra proprietari confrontanti.

**5.** E' sempre ammessa la **costruzione in aderenza** tra pareti non finestrate.

**6.** Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre strutture pertinenziali valgono

le norme di cui all'art.16 NdA;

## ART. 12 - DISTANZE DAI CONFINI

1. In tutte le nuove costruzioni la **distanza minima** dal confine di proprietà è pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 5,00.

2. Sono ammesse **distanze inferiori** in caso di accordo tra confinanti o nel caso di SUE, solo per quanto riguarda i confini interni all'ambito, o previo accordo con i confinanti (stipulato con atto registrato e trascritto nei registri della proprietà immobiliare) per quanto riguarda i confini esterni dell'ambito.

3. **Nei casi di ristrutturazione** edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50, demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50, cambio di destinazione d'uso, devono essere rispettate le norme e le distanze stabilite dal codice civile. **In tutti gli altri casi** (ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 5 dalla linea di confine.

4. Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre **strutture pertinenziali** valgono le norme di cui all'art.16 NdA;

5. I **rilevamenti artificiali** del terreno, ove non intervenga accordo per la loro realizzazione sul confine di proprietà, debbono distare dal medesimo m 1,50 misurati al piede della scarpata o del muro di contenimento.

6. I **muri di contenimento** in elevazione rispetto al fondo confinante, se alti fino a m. 1,50, possono essere edificati a confine per terrazzare scarpate naturali ; se più alti di m 1,50 possono essere edificati a confine solo per terrazzare scarpate naturali di pendenza non inferiore al 100%, mentre dovranno rispettare la distanza minima di m 1,50 in tutti gli altri casi, comunque nel rispetto del REC.

## ART. 13 - VINCOLI SOPRAORDINATI AL PRG

1. I vincoli di cui al presente articolo discendono dalle disposizioni di normative sopraordinate al PRG; pertanto, la loro applicazione è direttamente legata all'eventuale evoluzione di tali normative e alla localizzazione dell'infrastruttura o dell'elemento territoriale a cui sono riferiti. Qualsiasi modificazione della legislazione di riferimento o dell'ubicazione dell'oggetto vincolato modifica automaticamente il PRG. I predetti vincoli **non costituiscono aree urbanistiche di PRG ma si sovrappongono alle medesime** imponendo limitazioni all'edificazione e alla trasformazione dei suoli, senza che ciò configuri finalità espropriative dell'ente pubblico da cui derivi titolo per indennizzi, con conseguente inapplicabilità dei termini di caducazione di cui all'art. 9 del DPR 327/2001. Nei commi seguenti sono elencati e disciplinati i vincoli che trovano applicazione sul territorio comunale:

### 2. Fascia di rispetto alle strade.

2.1 E' una striscia di terreno, esterna al confine stradale sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili, e

nell'ambito della quale possono essere modificati i tracciati stradali esistenti o in progetto, secondo quanto disposto all'art. 36 delle N.d.A.

- 2.2 La profondità delle fasce rispetto dai confini stradali è così determinata:
- a) fuori dai centri abitati e all'esterno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci:
    - m 30 dal confine stradale previsto in PRG per le strade provinciali Castellamonte-Rivarolo e Castellamonte-Caluso (di tipo "C"),
    - m 20 dal confine stradale previsto in PRG per tutte le altre strade pubbliche (di tipo "F")
    - m 10 dal confine stradale per le strade vicinali (come definite all'art. 3 comma 1 n. 52 del NCS);
  - b) fuori dal centro abitato ma all'interno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci:
    - m 10 dal confine stradale previsto in PRG per le strade provinciali Castellamonte-Rivarolo e Castellamonte-Caluso (di tipo "C");
    - secondo le misure indicate alla lettera d) seguente, per tutte le altre strade;
  - c) fuori dal centro abitato, in corrispondenza delle intersezioni a raso, oltre alle fasce di rispetto, deve essere salvaguardato il triangolo di visibilità di cui all'art. 16 comma 2° del NCS.
  - d) nelle aree interne al perimetro dei centri abitati ad esclusione delle aree di antica formazione (CS - RR), con riferimento alle sezioni delle strade esistenti o previste dal PRG:
    - m 10 per strade di larghezza superiore a m 15,
    - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15,
    - m 5 per strade di larghezza inferiore a m 7;
- 2.3 All'interno delle fasce di rispetto alla viabilità, con riferimento all'art. 27 L.R. 56/77 e ai disposti del Nuovo Codice della Strada, sono vietate le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade, nonché qualsiasi tipo di trasformazione del suolo che possa pregiudicare la sicurezza della circolazione e l'eventuale ampliamento delle sezioni stradali, ferme restando le prescrizioni particolari di cui al punto 2.4 seguente e quelle contenute in altre disposizioni normative inerenti le strade e le distanze ad esse relative.
- 2.4 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche e al rilascio delle autorizzazioni da parte degli enti proprietari delle strade, ove necessarie:
- a) nelle aree di antica formazione (CS - RR), per interventi di ampliamento, completamento e demolizione con ricostruzione di edifici direttamente prospettanti su spazi e strade pubbliche, il Comune stabilisce il filo di fabbricazione verso strada con la possibilità di imporre arretramenti fino a m. 3,00 dal fronte stradale preesistente, finalizzati al miglioramento della viabilità;
  - b) sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al precedenti punti 2.2 e

2.3 nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di SUE, limitatamente alle strade interne all'ambito di SUE;

- c) nelle fasce di rispetto sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici;
- d) la realizzazione di impianti al servizio della circolazione (stazioni di rifornimento e simili) è normata dall'art. 19 delle NdA, in deroga ai vincoli generali del presente articolo;
- e) la realizzazione di manufatti tecnologici anche in elevazione connessi a impianti e infrastrutture per la trasformazione e il trasporto dell'energia e ad attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi è ammessa in base alle normative di settore e previo assenso degli enti proprietari delle strade;
- f) la realizzazione delle recinzioni è normata dall'art. 52 del REC;
- g) le distanze da rispettarsi nella costruzione di strutture accessorie pertinenziali sono normate all'art. 16 delle presenti NdA;
- h) sugli edifici rurali ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto, compatibilmente con le norme specifiche di area e con eventuali ulteriori vincoli, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza innalzamento dei fronti verso la strada, e di recupero abitativo dei volumi accessori e rustici con eventuale tamponamento di travate e porticati; per sistemazioni igieniche o funzionali, quando non possano essere recuperati a tale scopo volumi rustici e sottotetti, sono pure ammessi aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente: tali ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada e nell'ambito della sagoma teorica dell'edificio, intendendosi per tale la figura geometrica determinata dagli edifici, al lordo di eventuali rientranze del filo di fabbricazione non superiori a mq 25 e di eventuali spazi cortilizi tra costruzioni di unica proprietà che non distino fra loro più di metri 10.
- i) la posa di cartelli segnaletici e pubblicitari non connessi alle esigenze della circolazione è ammessa nei limiti stabiliti dall'art. 23 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada" (NCS);

### **3. Fascia di rispetto ai corsi d'acqua.**

- 3.1 E' una striscia di terreno, della profondità di 100 metri, esterna al limite dell'alveo demaniale, sulla quale è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione e ogni trasformazione del suolo che non sia giudicata ammissibile dal competente servizio regionale OO.PP..
- 3.1 Le fasce di rispetto ai corsi d'acqua sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77, e sulla base del reticolo idrografico individuato dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino.
- 3.2 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche: :
  - a) Sono consentite le utilizzazioni di cui al precedente punto 2.4 lettera c), nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua.
  - b) La realizzazione di attrezzature tecnologiche connesse allo sfruttamento irriguo o energetico della risorsa idrica è ammessa nel rispetto delle

normative di settore.

- c) Le recinzioni, quando non siano costituite da semplice rete metallica montata su paletti infissi al suolo senza cordolature continue in muratura o cls, sono realizzabili subordinatamente al nulla osta del servizio regionale OO.PP.
- d) Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto si applicano le prescrizioni e le limitazioni derivanti dalle classi di rischio geologico individuate sulla Carta di Sintesi che correde il P.R.G.C., così come riportate nella relativa legenda con particolare riferimento alla classe IIIB4; inoltre sono fatte salve le prescrizioni del 3° e 4° comma dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.

#### **4. Zona di rispetto cimiteriale**

- 4.1 E' una zona circostante il cimitero, nella quale sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa pregiudicare futuri ampliamenti delle infrastrutture cimiteriali o che contrasti con le esigenze di decoro dei luoghi e di rispetto dei defunti.
- 4.2 La zona di rispetto cimiteriale è indicata in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, punti 5 e 6. Il perimetro del vincolo è riportato in cartografia di PRG così come ridefinito nella specifica pratica di riduzione avviata dall'Amministrazione Comunale; tale nuova perimetrazione sarà applicabile solo dopo aver ottenuto le necessarie approvazioni: fino ad allora resta operante il vincolo attualmente in vigore .
- 4.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
  - a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza sopraelevazione del tetto, e di recupero abitativo dei volumi accessori e rustici con eventuale chiusura di travate e porticati; per adeguamenti igienici o funzionali, quando non possano essere recuperati a tale scopo volumi rustici e sottotetti, sono pure ammessi aumenti di volume non superiori al 10% del volume preesistente. Il recupero abitativo di volumi rustici ed accessori e gli incrementi volumetrici per adeguamento igienico-funzionale devono complessivamente rispettare le disposizioni del 5° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 così come integrate dai limiti dimensionali ammessi dall'art. 28 della L. 166/2002.
  - b) è ammessa la realizzazione di recinzioni costituite da semplice rete metallica montata su paletti infissi in cordolature non emergenti dal suolo, staccate in legno e siepi mantenute a qualsivoglia altezza queste ultime nel rispetto delle distanze dai confini stabilite dalle norme del codice civile;
  - c) è ammessa la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici anche attrezzati;
  - d) oltre al normale utilizzo agricolo di tipo colturale, sono ammesse le piantagioni arboree industriali;

#### **5 Zona di rispetto agli impianti di captazione idrica**

- 5.1 È una zona estesa attorno ai pozzi di captazione dell'acquedotto nella quale sono vietate utilizzazioni e trasformazioni del suolo che possano contrastare con le esigenze di tutela igienica e sanitaria della risorsa idrica potabile. L'area

immediatamente circostante le captazioni, per un raggio di m 10,00 è definita di “tutela assoluta”.

- 5.2 Le zone di rispetto agli impianti di captazione idrica sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 e dell'art. 94 del D.Lgs 152/06.
- 5.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili alla zona di rispetto subordinatamente all'osservanza di ulteriori disposizioni vincolistiche:
- a) la zona di “tutela assoluta” deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
  - b) nella zona di rispetto sono vietate le seguenti attività:
    - dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
    - accumulo o spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
    - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
    - apertura di pozzi privati;
    - gestione di rifiuti;
    - stoccaggio di sostanze chimiche pericolose o radioattive;
    - raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
    - pozzi perdenti;
    - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;
    - costruzione di nuovi edifici (ad eccezione delle strutture pertinenziali) e ampliamenti superiori al 20% di quelli esistenti;

## **6 Fascia di rispetto agli elettrodotti**

- 6.1 È una zona circostante al conduttore elettrico all'interno della quale il valore dell'induzione magnetica (da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio) supera il livello di 10  $\mu$ T (microtesla), definito dall'art. 3 del DPCM 08/07/2003 come soglia cautelativa di esposizione ammissibile per i luoghi di prolungata permanenza umana.
- 6.2 Le zone di rispetto degli elettrodotti sono riportate in cartografia di PRG a titolo puramente indicativo: la loro effettiva profondità deve essere puntualmente determinata ai sensi dell'art. 6 del DPCM 08/07/2003 in occasione di ogni intervento urbanistico ed edilizio.
- 6.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
- a) all'interno della fascia non è ammessa la nuova realizzazione di locali abitativi, di ambienti scolastici, di aree gioco per l'infanzia e di luoghi adibiti a permanenze continuative superiori a quattro ore;
  - b) sulle strutture esistenti (tra quelle sopra elencate alla lett. a)) non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative né è consentito incrementare la capienza di edifici non residenziali adibiti ad una permanenza continuativa superiore alle quattro ore;
  - c) in ogni caso la realizzazione di qualsiasi nuovo edificio o manufatto e l'ampliamento di quelli esistenti, entro la distanza di m 5,00 dalla proiezione a terra dei cavi, è subordinata al formale nulla osta dell'ente

gestore della linea elettrica.

## **7 Aree spondali vincolate ex D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1°, lett. c)**

- 7.1 E' l'ambito comprendente il torrente Malesina e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, nel quale sono tutelati l'ambiente e il paesaggio, mediante il controllo dell'attività edificatoria e di qualsivoglia attività incidente sotto il profilo dell'inquinamento.
- 7.2 L'ambito di cui al punto precedente è individuato in cartografia di PRGC a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la sua esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione del corso d'acqua, senza che la sua diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRGC, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.
- 7.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
- a) gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 7.1 precedente;
  - b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione regionale prevista dall'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04, ai fini della verifica della compatibilità del progetto con l'ambiente interessato dall'intervento, ferme restando le eccezioni previste dagli artt. 3 e 4 della L.R. 32/08.

## **8 Beni architettonici vincolati ex D.Lgs 42/04, artt. 9 e 10**

- 8.1 Sono immobili di interesse storico artistico sottoposti a vincolo di tutela affinché siano impediti interventi o utilizzazioni che ne riducano o distruggano il valore pubblico, in quanto essi rappresentano una traccia significativa della storia, dell'arte o della cultura.
- 8.2 Gli immobili di cui al punto precedente sono singolarmente indicati sulla cartografia di PRGC con apposita simbologia.
- 8.3 Sugli immobili di cui sopra sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro, la cui abilitazione è subordinata al rilascio del nullaosta della Soprintendenza per i Beni Architettonici del Piemonte.

## **ART. 14 - PRESCRIZIONI IDRO-GEOLOGICHE**

**1.** La cartografia di P.R.G. riporta il limite della fascia "B" del Torrente Orco, come individuata dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali e la perimetrazione delle **classi geologiche** come individuate nella carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta in conformità ai criteri della circolare n. 7/LAP/96.

**2. Tutti gli interventi** edificatori e di trasformazione del suolo, strutturali e infrastrutturali, devono essere conformi alle indicazioni di carattere prescrittivo e alle cautele di natura tecnica contenute nella Relazione geologica allegata al PRG., con

particolare riferimento alla classificazione della carta di sintesi e alle disposizioni normative riportate nella legenda della medesima.

**3.** La carta di sintesi della Relazione Geologica delimita gli ambiti sottoposti a vincolo di inedificabilità (classe IIIA1 e classe IIIA2); la stessa è da considerarsi quale riferimento di base sia per la gestione delle scelte insediative già effettuate, sia per l'individuazione di nuove occasioni insediative, anche se trattate nell'ambito di varianti di competenza solo comunale.

**4.** Tutti gli interventi edilizi sugli **edifici compresi in classe IIIb4** sono attuabili previa formale rinuncia alla richiesta di indennizzo per eventuali danni alluvionali, nei limiti di quanto disposto nella legenda della Carta di Sintesi e con le seguenti ulteriori precisazioni:

- a) le **integrazioni pertinenziali** sono ammesse secondo le norme specifiche di zona quando si tratti di tettoie, serre domestiche e strutture di arredo dei giardini, mentre i bassi fabbricati sono concedibili solo come autorimessa nel limite massimo di 30 mq per ogni unità abitativa;
- b) i **cambi di destinazione d'uso** sono ammessi esclusivamente tra le sottoclassi della destinazione in atto o per il subentro di attività agricole;
- c) gli interventi ammessi su insediamenti non agricoli non possono in alcun caso comportare **incrementi di carico antropico** permanente con la realizzazione di ulteriori unità abitative.

**5.** Tutti gli interventi edificatori e di trasformazione del suolo non devono causare alterazioni funzionali al naturale **deflusso delle acque** meteoriche, né creare ostruzioni o deviazioni dei fossi di scolo o irrigui. Qualora si rendessero strettamente necessari interventi di copertura, intubamento, arginatura, deviazione di fossi, rii e rogge, la loro ammissibilità, fatte salve ulteriori e superiori disposizioni normative, è condizionata alla redazione di perizia idraulica a firma di tecnico abilitato, da presentarsi contestualmente alla richiesta di permesso di costruire.

**6.** Nelle aree in cui la Relazione Idrogeologica del PRG vieta la realizzazione di locali interrati, anche se a destinazione accessoria, è ammessa la costruzione fuori terra dei medesimi, con altezza interna non superiore a m 2,40, escludendoli dal calcolo della superficie utile e del volume, purché essi abbiano destinazione esclusivamente accessoria pertinenziale (autorimessa e cantina) e superficie utile non superiore al 20% dell'edificio residenziale cui sono afferenti.

**7.** I fabbricati e i loro ampliamenti sono tenuti, anche all'interno del centro abitato, a rispettare una distanza minima di m 7 dalle rogge comunali (compresi i tratti intubati) così come individuate dalla Carta di Sintesi; all'interno di tali fasce si applicano le disposizioni stabilite per gli ambiti di classe III.

**8.** Su tutto il territorio comunale è vietato l'intubamento di rii e canali ed in particolare per i settori posti in classe IIb e IIc occorre provvedere all'esecuzione di idonee verifiche atte ad escludere che gli interventi edificatori comportino effetti peggiorativi per l'edificio esistente.

**9.** Le superfici abitabili devono essere realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa, nel rispetto dell'art. 39, comma 4, lett. A delle N.d.A. del P.A.I..

**10.** Per le aree eventualmente edificabili all'interno delle aree in dissesto, il permesso di costruire dovrà essere preceduto dalla sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato, in osservanza dell'art. 18, comma 7 delle N.d.A. del P.A.I..

**11.** Le prescrizioni e le condizioni tecnico-attuative variamente contenute nell'elaborato "Relazione - schede geologico-tecniche aree di Variante", datato febbraio 2005 ed adottato con D.C. integrativa n° 18 del 28.02.2005, si intendono parte costituente e integrante del presente testo normativo con valore cogente per la corretta realizzazione di tutti gli interventi edilizi ammessi nelle singole aree.

## **ART. 15 - INTERVENTI EDILIZI**

**1.** Il PRG definisce e disciplina i tipi di intervento attuabili sugli edifici esistenti e sulle aree ad essi pertinenziali o libere. **Le norme del presente articolo**, per quanto si riferisce alla applicabilità dei singoli interventi, **devono essere sempre verificate con quelle relative ai vincoli** idrogeologici e ambientali, alle fasce e zone di rispetto e con le norme specifiche di area. Gli interventi edilizi ammessi dal PRG sono quelli di seguito descritti e fanno riferimento agli indirizzi normativi contenuti nella Circ. Regione Piemonte 27.4.84 n.5/SG./URB, che si intende richiamata, ad eventuale integrazione del presente articolo.

### **2. Manutenzione ordinaria**

- 2.1 Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, soggette a deperimento di uso, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio. L'intervento di manutenzione ordinaria deve conservare i caratteri originari degli edifici, intendendosi come tali quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati; qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.
- 2.2 La manutenzione ordinaria è ammessa su tutti gli edifici e non è soggetta al rilascio di titoli abilitativi, tranne che per gli immobili vincolati come beni culturali e ambientali. E' tuttavia opportuno che l'esecuzione di opere che interessano le parti esterne degli edifici sia preceduta da una comunicazione al Comune, nella quale vengano illustrati gli interventi previsti.
- 2.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
- a) Interventi sulle finiture esterne: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e rivestimenti; riparazione e ripristino parziale di recinzioni e di pavimentazioni esterne; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali,

comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

- b) Interventi sugli elementi strutturali: riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto.
- c) Interventi sulle finiture interne: riparazione e rifacimento di intonaci e rivestimenti, di serramenti e pavimenti; tinteggiature; riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti igienico-sanitari, di impianti tecnologici e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

### **3. Manutenzione straordinaria**

- 3.1 Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e 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.
- 3.2 La manutenzione straordinaria è ammessa su tutti gli edifici ed è soggetta a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.
- 3.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
  - a) Interventi sulle finiture esterne: rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento del manto di copertura; rifacimento di parti limitate di muri perimetrali o di tamponamenti esterni degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non sono ammesse l'alterazione dei prospetti e l'eliminazione o la realizzazione di aperture esterne.
  - b) Interventi sugli elementi strutturali: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati senza variazione del posizionamento, della quota, dei materiali e della tipologia costruttiva:
  - c) Interventi sulle finiture interne: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate di tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari; installazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici conseguenti all'installazione di tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Sono ammesse limitate modificazioni distributive connesse alla realizzazione dei servizi igienici e dei relativi disimpegni in abitazioni che ne siano prive o che abbiano servizi igienici inadeguati o insufficienti.

### **4. Restauro conservativo**

- 4.1 Sono interventi di restauro conservativo le opere edilizie tendenti non solo alla conservazione del fabbricato nella sua inscindibile unità formale e strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi, al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne

snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

- 4.2 Il restauro conservativo è ammesso su tutti gli edifici ed è soggetto a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.
- 4.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
- a) Eliminazione delle superfetazioni, con restauro e ripristino delle finiture, ovvero, se necessario, sostituzione delle medesime con impiego di materiali e tecniche originarie.
  - b) Restauro e ripristino degli elementi interni di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi), con possibilità, per mutate esigenze funzionali, di modificare tramezzature e porte interne, senza alterare elementi di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio e le pendenze e le quote di imposta degli elementi strutturali come orizzontamenti, coperture, scale.
  - c) Interventi conservativi, con riguardo ai materiali e ai caratteri tipologici originari, della veste architettonica esterna (infissi, intonaci, paramenti murari), della struttura portante, dei solai, delle coperture, delle scale interne ed esterne (ove caratterizzanti la tipologia del fabbricato), delle aperture esterne che devono essere ricondotte alle forme e alle modulazioni originarie. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
  - d) Opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.

## **5. Risanamento conservativo**

- 5.1 Sono interventi di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali del fabbricato, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, anche parzialmente o totalmente nuove.
- 5.2 Il risanamento conservativo è ammesso su tutti gli edifici ed è soggetto a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali
- 5.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
- a) Eliminazione delle superfetazioni, con ripristino e sostituzione delle finiture, da eseguirsi con materiali e tecniche congruenti, salvaguardando gli elementi di pregio dell'edificio senza impoverirne l'apparato decorativo.
  - b) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, con la sostituzione strettamente limitata alle parti degradate o crollate. E' esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento di superficie utile, e non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici.
  - c) Rifacimento anche totale del tetto, senza modificarne forma e pendenza, purché siano impiegati materiali e tecniche coerenti con i caratteri originari dell'edificio e del contesto in cui lo stesso è inserito.
  - d) Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Sono consentite parziali modifiche o rifacimento di limitate parti di tamponamenti esterni qualora degradati o crollati, mantenendone il posizionamento nel rispetto dei

caratteri originari.. Non sono ammesse modifiche dimensionali sulle aperture esterne prospettanti su spazi pubblici.

- e) Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni caratterizzati da elementi di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi), con possibilità, per mutate esigenze funzionali, di modificarne l'assetto planimetrico senza intaccare gli elementi strutturali, e di aprire o chiudere porte nei muri portanti per migliorarne i collegamenti, senza modificare l'impianto distributivo dell'edificio.
- f) Opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.
- g) Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse opere (anche esterne) di adeguamento a normative di igiene e sicurezza, purché non venga aumentata la superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale, e sempre nel rispetto delle linee architettoniche e costruttive dell'edificio
- h) Nell'ambito del risanamento conservativo non è consentito l'aumento di superfici utili abitabili e del conseguente carico abitativo

## **6. Ristrutturazione edilizia**

- 6.1 Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a 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 e impianti. Pur non avendo finalità prettamente conservative, tali interventi, specie negli ambiti di antica formazione devono sempre costituire occasione per l'eliminazione delle superfetazioni e per la riqualificazione complessiva degli edifici in conformità al contesto ambientale. Il PRG, a seconda delle diverse situazioni che si possono presentare, prescrive sui singoli immobili le seguenti possibilità di intervento di ristrutturazione.
- 6.2 **Ristrutturazione di tipo A** è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali, nel rispetto del comma 4, lett. a), art. 24 della L.R. 56/77.
- 6.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
  - a) l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente a carattere superfetativo o deturpante;
  - b) le modificazioni della distribuzione interna, ai fini dell'adeguamento funzionale delle unità abitative;
  - c) la conservazione delle facciate esterne con l'apparato decorativo originario, dei volumi esistenti e degli andamenti dei tetti, che possono essere modificati, senza incrementi dell'altezza media interna del sottotetto, al solo scopo di renderli conformi alle tipologie tradizionali, quando abbiano subito nel tempo trasformazioni improprie;

- d) l'integrazione delle aperture ai fini di un migliore grado di soleggiamento e aerazione;
- e) il rifacimento degli orizzontamenti interni con esclusione della traslazione dei solai, senza alterare l'altezza degli edifici e le quote e le dimensioni verso gli spazi pubblici esterni delle aperture esistenti salvo che nei casi relativi ad adeguamenti igienici delle altezze;
- f) la sostituzione di porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna della sagoma e dell'allineamento e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme;
- g) non è in ogni caso consentito l'incremento delle superfici utili e dei volumi.

6.4 **Ristrutturazione di tipo B** è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro o di ristrutturazione di tipo A, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali, nel rispetto del comma 4, lett. a), art. 24 della L.R. 56/77.

6.5 Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A;
- b) la possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini di un adeguato riutilizzo dell'edificio, tramite utilizzo di volumi preesistenti a destinazione diversa, purché la variazione di destinazione d'uso sia ammessa dal PRG;
- c) la possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture anche con modifica di sagoma delle medesime, purché la differenza di quota al colmo non superi m 1,50, e siano rispettate le pendenze caratterizzanti la tipologia costruttiva tradizionale, al fine di recuperare maggiori luci nette interpiano o di riutilizzare i sottotetti a fini abitativi: ogni singolo caso sarà oggetto di specifica valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e della C.I.E. in relazione alla necessità di evitare un generale livellamento delle linee di colmo e di gronda delle coperture; tale intervento non si configura come ampliamento e può essere pertanto effettuato in deroga a If e H mantenendo le distanze preesistenti da fabbricati, confini e strade, pur nel rispetto del codice civile e del numero massimo dei piani stabilito nelle varie aree dalle NdA. L'eventuale sopraelevazione fino a mt 1,50, in caso di particolare criticità in termini di esigue distanze tra fabbricati e/o altre penalizzazioni della confrontanza (scarso soleggiamento, ecc...), è condizionata caso per caso dal parere favorevole dell'U.T.C. e della C.I.E. e ad accordo scritto fra le proprietà confrontanti.

## 7. Ampliamento igienico-funzionale

7.1 Sono interventi di ampliamento igienico-funzionale le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio per migliorarne e ammodernarne le caratteristiche prestazionali e, talora, per adeguarlo a specifici standard normativi.

7.2 L'ampliamento igienico-funzionale è soggetto al rilascio di permesso di costruire ed è ammesso su tutti gli edifici (ad eccezione di quelli vincolati a restauro e risanamento conservativo), nei limiti dimensionali e secondo i

criteri stabiliti dalle Norme Specifiche di Area.

7.3 E' subordinato alle seguenti prescrizioni:

- a) E' un incremento percentuale di superficie utile concedibile "una tantum", a partire dalla data di adozione del presente PRG, perciò non ne possono beneficiare gli immobili che, dopo tale data, hanno già effettuato ampliamenti.
- b) Per gli edifici residenziali, la base dimensionale per il calcolo dello ampliamento è costituita dalla sola superficie utile residenziale o assimilata esistente alla data di adozione del presente PRG, con esclusione delle superfici recuperate alla destinazione abitativa successivamente a tale data.
- c) Per gli edifici a destinazioni diverse dalla residenza (purché ammesse dalle norme specifiche di area), la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita da tutte le superfici utili (anche di locali accessori) esistenti alla data di adozione del presente PRG.
- d) Devono essere rispettate le distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13).

## **8. Integrazione pertinenziale**

- 8.1 Si definisce intervento di integrazione pertinenziale la realizzazione, nello stretto ambito della pertinenza (NdA, art. 7, lett. v) dell'edificio principale (residenziale, terziario, produttivo), di strutture accessorie come definite all'art. 16 NdA.
- 8.2 L'integrazione pertinenziale è ammessa su tutti gli immobili (ad eccezione di quelli assoggettati ad alcuni vincoli), nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dall'art. 16 e dalle Norme Specifiche di Area ed è soggetta a denuncia di inizio attività quando le quantità edilizie realizzande, sommate a quelle eventualmente già realizzate, non eccedano il 20% del volume, della superficie utile e della superficie coperta dell'edificio principale, mentre necessita di permesso di costruire nei casi di maggiore entità.
- 8.3 Se consentito dalle prescrizioni delle Norme Specifiche è ammessa anche in deroga ai parametri edificatori di ciascuna area e, in tal caso, l'intervento è attuabile "una tantum", fino alla concorrenza del limite quantitativo consentito per ciascun tipo di struttura accessoria.

## **9 Demolizione senza ricostruzione**

- 9.1 Sono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli che in tutto o in parte annullano le preesistenze, destinando a usi non edificatori il sedime libero risultante dalla demolizione.
- 9.2 La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli vincolati da disposizioni di tutela o assoggettati al solo intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A, se non per quanto riguarda le superfetazioni, ed è soggetta a denuncia di inizio attività.
- 9.3 Le aree rese libere da interventi di demolizione senza ricostruzione devono essere decorosamente sistemate in raccordo con il contesto edilizio e ambientale.

## **10 Demolizione con ricostruzione vincolata**

- 10.1 Sono interventi di demolizione con ricostruzione vincolata, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva fedele riedificazione del fabbricato demolito con eventuali lievi ampliamenti e modificazioni, se ammissibili in base alle varie norme di area.
- 10.2 La demolizione con ricostruzione è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001; le norme specifiche di area stabiliscono inoltre i casi in cui sia necessario il permesso di costruire, precisando se lo stesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.
- 10.3 E' ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:
- a) sugli edifici compresi nella zona CS, con esclusione di quelli compresi nell'ambito del ricetto e di quelli vincolati nella tav. D.4 alla conservazione delle facciate, privi di pregio architettonico e documentario, dei quali, sulla base di perizia asseverata redatta da professionista abilitato, vengano documentate la sopravvenuta instabilità statica e le condizioni di rischio per la pubblica incolumità;
  - b) sugli edifici esterni al CS privi di pregio architettonico e documentario, nei casi di instabilità di cui al precedente punto a) e nei casi in cui tali edifici possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale.
  - c) nell'ambito di S.U.E., purché la demolizione con ricostruzione sia supportata da adeguate motivazioni di riqualificazione ambientale e urbanistica.
- In tutti i casi la demolizione deve essere limitata all'indispensabile ed eseguita con la massima cautela, onde evitare lesioni ai fabbricati vicini. La ricostruzione deve costituire occasione di riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio, sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.

## **11 Sostituzione edilizia**

- 11.1 Sono interventi di sostituzione edilizia, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva libera riedificazione, nell'ambito del lotto di intervento, delle cubature del fabbricato demolito con le modifiche consentite dalle varie norme di area.
- 11.2 La sostituzione edilizia è soggetta al rilascio permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, del DPR 380/01; le norme specifiche di area stabiliscono se il permesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.
- 11.3 E' ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:
- a) nel centro storico CS esclusivamente in ambito di Piani di Recupero perimetrati dal Consiglio Comunale e comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico, per i quali si renda necessario un complessivo riordino volumetrico;
  - b) in tutte le altre zone su edifici privi di pregio architettonico, che possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale;

## **12 Ampliamento con incremento di carico insediativo**

- 12.1 Sono tali le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio, con la creazione di nuovi vani abitabili eccedenti il semplice adeguamento igienico-funzionale, o anche nuove unità abitative, utilizzando indici di ampliamento appositamente previsti dalle norme specifiche di area, o gli indici edificatori stabiliti per ciascuna zona urbanistica.
- 12.2 L'ampliamento con incremento di carico insediativo è soggetto al rilascio di permesso di costruire (semplice o convenzionato) o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, del DPR 380/01; ed è ammesso su tutti gli edifici delle zone urbanistiche dotate di indici edificatori fondiari o territoriali, nel rispetto dei medesimi, o nei casi particolari previsti dalle norme specifiche di area.
- 12.3 E' subordinato al rispetto delle distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13).

## **13 Cambio di destinazione d'uso**

- 13.1 Sono tali quegli interventi volti a sostituire, all'interno di una unità immobiliare o di un edificio, una attività, appartenente a una categoria, con un'altra, appartenente a una classe o a una sottoclasse diversa tra quelle indicate dal PRG.
- 13.2 Tale intervento può essere effettuato su tutti gli edifici compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona urbanistica e può presentare casistiche diverse, anche sotto il profilo abilitativo:
- a) il cambio di destinazione d'uso tra una classe e l'altra (di quelle elencate all'art. 6) effettuato contestualmente all'esecuzione di opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria è sempre soggetto al rilascio di permesso di costruire;
  - b) il cambio di destinazione d'uso tra una sottoclasse e l'altra (nell'ambito di una delle classi elencate all'art. 6), effettuato contestualmente all'esecuzione di opere soggette a denuncia di inizio attività, è assentibile con il medesimo titolo, mentre necessita di permesso di costruire, se ad esso sono soggette le opere edilizie contestuali;
  - c) il cambio di destinazione d'uso, tra classi o sottoclassi, effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie, per cubature non eccedenti i 700 mc non è soggetto ad alcun titolo abilitativo, se non per i casi previsti dall'art. 20 delle presenti norme in relazione all'apertura di esercizi commerciali;
  - d) il cambio di destinazione d'uso effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie per cubature superiori a 700 mc è soggetto a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, a seconda che avvenga tra classi diverse o tra sottoclassi di una medesima classe;
  - e) il riutilizzo a fini abitativi o similari di fabbricati rustici o accessori costituisce intervento edilizio a sé stante e non può in nessun caso essere configurato come cambio di destinazione d'uso ai sensi del presente comma.
- 13.3 I mutamenti di destinazione d'uso, ad eccezione di quelli contemplati alla lettera c) del paragrafo precedente, sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza positiva tra gli oneri dovuti per la

nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto; una differenza negativa non dà diritto a rimborsi da parte del Comune, ma solo a eventuali compensazioni nell'ambito dello stesso intervento, e solo per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione.

#### **14 Recupero abitativo dei sottotetti**

- 14.1 Sono fatti salvi gli interventi definiti e normati dalla L.R. 21/98 e dalla Circ. PGR 25.1.99 n. 1/PET, con i quali è possibile recuperare alla destinazione residenziale i sottotetti già regolarmente esistenti al 12.8.98
- 14.2 Il recupero abitativo dei sottotetti inoltre è attuabile in tutti gli edifici, ove ricorrano le condizioni previste in materia dal R.E.C. e, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001, è soggetto a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire, nei quali possono essere compresi contestualmente anche altri interventi, ove ammissibili, tra quelli contemplati dal presente articolo.
- 14.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari:
- a) I requisiti di altezza interna possono essere conseguiti anche con sopraelevazioni del tetto solo nell'ambito di interventi di ristrutturazione di tipo "B", ove questa sia consentita, nel rispetto delle densità stabilite per le singole zone e fatti salvi gli interventi di adeguamento igienico-funzionale.
  - b) Per il conseguimento dei corretti rapporti aeroilluminanti è ammessa la realizzazione di abbaini, purché gli stessi siano di dimensioni contenute e non possano in alcun modo configurarsi come ampliamenti del sottotetto; quando gli abbaini creino nuove vedute, sono tenuti a rispettare le distanze da confini e fabbricati previste dal Codice Civile.
  - c) I sottotetti realizzati successivamente all'approvazione del vigente PRG (30.5.05), ferma restando l'inapplicabilità della L.R. 21/98, sono recuperabili alla destinazione abitativa esclusivamente se collegati alle unità abitative sottostanti.

#### **15 Recupero abitativo di rustici e accessori**

- 15.1 Sono tali gli interventi con cui i rustici e i volumi accessori, come più avanti definiti, possono essere riutilizzati a fini abitativi o comunque per le destinazioni contemplate nella sottoclasse "r1", anche con la contestuale esecuzione degli interventi edilizi previsti per ciascuna zona urbanistica e, nel centro storico, per ciascun edificio.
- 15.2 Ai fini della presente norma si definiscono rustici le superfici coperte a carattere permanente, chiuse da tamponamenti perimetrali o anche aperte su uno o più lati, realizzate in data antecedente al 1° settembre 1967 e utilizzate a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza e delle altre attività contemplate dalla sottoclasse "r1".
- 15.3 Il recupero abitativo di rustici e accessori, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001, è soggetto a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire, nei quali possono essere compresi contestualmente anche altri interventi, ove ammissibili, tra quelli contemplati dal presente articolo, ed è attuabile nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a) i rustici e gli accessori devono essere serviti dalle opere di urbanizzazione come definite all'art. 4 comma 2 delle NdA; qualora non fosse possibile il collegamento alla fognatura e/o all'acquedotto comunale dovranno essere adottate soluzioni alternative approvate dalle competenti autorità sanitarie;
- b) devono essere rispettate tutte le norme igieniche vigenti e le disposizioni del REC, con particolare riferimento all'art. 32 e all'obbligo di non snaturare i caratteri originari di fabbricati testimoniali della tradizione costruttiva locale, adottando altresì adeguate soluzioni progettuali ed esecutive per migliorare l'inserimento ambientale di edifici accessori non conformi al contesto;
- c) devono essere rispettate le distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13);
- d) è escluso il recupero di autorimesse e di fabbricati accessori edificati in deroga agli indici di PRG e dei capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato;
- e) devono essere individuate le superfici a parcheggio privato ai sensi dell'art. 10 delle NdA e dismesse o assoggettate le aree a parcheggio pubblico in base alle prescrizioni dettate dalle norme specifiche per le singole zone.

#### **16 Nuova costruzione**

- 16.1 Sono interventi di nuova costruzione quelli che comportano l'edificazione di nuovi edifici, da realizzare secondo le prescrizioni fissate dal PRG per ogni area.
- 16.2 La nuova costruzione è soggetta al rilascio permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, del DPR 380/01, ed è subordinata ai disposti dell'art. 4 delle NdA; le norme specifiche stabiliscono, a seconda dei casi, se il permesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.

#### **17 Ristrutturazione urbanistica**

- 17.1 Sono tali tutti gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con motivato ma libero ricorso alla sostituzione edilizia, o addirittura con la modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale.
- 17.2 La ristrutturazione urbanistica è finalizzata al riordino ambientale e funzionale di porzioni degradate del tessuto urbano o di alcuni nuclei periferici fortemente compromessi da edificazioni recenti di forte impatto paesaggistico ed è sempre soggetta a strumento urbanistico esecutivo, in ambiti perimetrati dal Consiglio Comunale, che può anche dettare, caso per caso, specifici criteri progettuali.

#### **18 Nuovo impianto urbanistico**

- 18.1 Sono tali gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate e non urbanizzate o comunque carenti sotto il profilo infrastrutturale, con la realizzazione di nuovi edifici, manufatti e opere di urbanizzazione, al fine di consentire l'insediamento di abitanti, ovvero l'installazione e il funzionamento di attività produttive e commerciali.
- 18.2 Gli interventi di nuovo impianto sono sempre soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

## ART. 16 - STRUTTURE EDILIZIE PERTINENZIALI

1. Si definiscono strutture edilizie pertinenziali i **fabbricati accessori** annessi, pur se non aderenti, a edifici principali a destinazione residenziale, terziaria o produttiva come descritti nei commi seguenti. Le quantità edificabili sono stabilite per ogni area nelle Norme Specifiche, e sono comunque fatte salve le limitazioni imposte da vincoli superiori.

2. Le strutture edilizie pertinenziali non possono essere utilizzate per **destinazioni d'uso** diverse da quelle per cui ne è stata permessa l'edificazione, inoltre, quelle realizzate in deroga ai parametri edificatori, ai sensi delle norme specifiche di area, sono di uso esclusivo e pertinenziale dell'unità abitativa o produttiva nel cui ambito sono collocate e non possono essere né cedute, né affittate, né comunque utilizzate disgiuntamente da essa.

3. Tutte le strutture regolate dal presente articolo devono integrarsi adeguatamente nel **contesto edilizio e ambientale** della pertinenza alla quale appartengono, anche ai fini del posizionamento, che deve essere il più defilato possibile, onde limitarne la visibilità dagli spazi pubblici; tipologie edilizie, materiali e linee compositive devono sempre rispettare le norme qualitative del REC (art. 32); in particolare si richiamano le seguenti prescrizioni:

- a) In **aree residenziali** e agricole è escluso l'impiego di box in lamiera, di prefabbricati in c.a. e di strutture a copertura piana, se non nei casi di fabbricati costruiti in aderenza all'edificio principale e che possano essere utilizzati come terrazzi, appositamente pavimentati. Per quanto riguarda i materiali di rivestimento, sono ammessi l'intonaco tinteggiato, il mattone tipo a mano, la pietra, e il legno, mentre il manto di copertura deve essere coerente con quello dell'edificio principale o, limitatamente ai pergolati e alle strutture costruite in aderenza all'edificio principale, realizzato con materiali traslucidi.
- b) In **aree per attività produttive** o nell'ambito pertinenziale di insediamenti artigianali sono ammesse tipologie costruttive affini a quelle dei fabbricati principali.
- c) Le prescrizioni del presente comma possono essere derogate solo a fronte di apprezzabili **motivazioni progettuali** mirate a conseguire un migliore prodotto edilizio.

### 4. Fabbricati interrati.

- 4.1 Sono tali i fabbricati il cui solaio di copertura abbia la quota di estradosso non superiore a quella media del terreno naturale circostante, misurata sul perimetro del fabbricato medesimo, e la cui superficie laterale sia per almeno 3/5 contro terra.
- 4.2 I fabbricati interrati, ai sensi dell'art. 18 del REC, sono esclusi dal computo della superficie utile lorda (e quindi del volume) quando sono destinati a locali tecnici, autorimesse con relative aree di manovra, cantine o depositi al servizio della residenza con relativi disimpegni; per tali destinazioni possono essere

realizzati in tutte le aree, nei limiti quantitativi stabiliti per ogni area, fermo restando il rispetto delle normative sulla prevenzione incendi, dei vincoli ambientali e idrogeologici, e delle seguenti distanze:

- a) da fabbricati e confini, m 0,00;
- c) da strade, in misura pari alla profondità dei locali interrati misurata dal piano della strada al piano di calpestio interrato e comunque con un minimo di m 3, salva l'applicabilità delle deroghe previste all'art.13 per i fabbricati fuori terra nelle aree di antica formazione;

In particolare, gli interventi di cui al presente paragrafo, quando comportino la costruzione di rampe per l'accesso carraio, non sono realizzabili nell'area del ricetto; nelle rimanenti porzioni del centro storico CS devono essere limitati esclusivamente ai casi di dimostrata impossibilità di riutilizzo di strutture pertinenziali esistenti.

- 4.3 Possono essere ubicati al di sotto di edifici fuori terra o essere del tutto indipendenti da essi ma devono comunque integrarsi nel contesto dei cortili o dei giardini, con adeguata pavimentazione dell'estradosso o con la sua ricopertura di terreno vegetale inerbito.

## **5. Bassi fabbricati.**

- 5.1 Sono tali le costruzioni fuori terra chiuse per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:

- a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana
  - non superiore a m 3,00,
- b) altezza massima al punto più alto del tetto
  - per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00
  - per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà, previo assenso del confinante) non superiore a m 4,50

- 5.2 I bassi fabbricati possono essere utilizzati unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature e ricovero di animali da cortile e devono essere costruiti nel rispetto degli indici edificatori e del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga a tali parametri dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15

- 5.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le seguenti distanze:

- a) rispetto ai fabbricati è previsto un distacco di m 5,00 da pareti finestrate, e di m 3,00 da pareti non finestrate, salva la possibilità di costruzione in aderenza;
- b) dalle strade e dagli spazi pubblici è stabilita una distanza pari a quella prevista nelle varie aree per le recinzioni per i bassi fabbricati di altezza fino a 3,00 m, mentre quelli di altezza superiore a 3,00 m devono rispettare le distanze previste per i normali fabbricati;
- c) dai confini di proprietà private è stabilita una distanza di m 1,50, con le seguenti ulteriori disposizioni:
  - per i bassi fabbricati di altezza massima non superiore a m 3,00 è ammessa l'edificazione a confine, senza assenso del vicino,

- per i bassi fabbricati di altezza massima superiore a m 3,00 è ammessa l'edificazione a confine, previo assenso del vicino,
- l'edificazione a distanze comprese tra m 0,00 e m 1,50 è soggetta ad assenso del confinante, per bassi fabbricati di qualsiasi altezza.

## **6. Tettoie a servizio di edifici residenziali**

- 6.1 Sono tali, nell'ambito pertinenziale di edifici residenziali o assimilati, le costruzioni fuori terra aperte per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:
- a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana
    - non superiore a m 3,00,
  - b) altezza massima al punto più alto del tetto
    - per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00
    - per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4,50
- 6.2 Le tettoie a servizio di edifici residenziali possono essere utilizzate unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature (purché non siano di impatto visivo deturpante) e ricovero di animali da cortile (purché sia rispettata la distanza minima di 10 m da strade e confini) e devono essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga a tali parametri dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15.
- 6.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma precedente.

## **7 Tettoie a servizio di attività produttive**

- 7.1 Sono tali, nell'ambito pertinenziale di aziende artigianali o industriali, le strutture coperte prive di tamponamenti laterali fissi, di altezza non superiore a m 4,50 misurata dalla quota del terreno naturale alla linea di gronda più bassa.
- 7.2 Le tettoie a servizio di attività produttive sono utilizzabili unicamente come strutture di protezione di merci, attrezzature e impianti, possono avere una superficie massima di 150 mq e occupare non più del 25% dell'area libera da costruzioni, nell'ambito pertinenziale dell'azienda.
- 7.3 La loro costruzione, ove concessa dalle norme specifiche di area, deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

## **8 Serre domestiche**

- 8.1 Sono tali le costruzioni fuori terra e di altezza non superiore a metri 3,00, misurata dalla quota del terreno naturale al punto più alto della copertura, costituite da strutture di tipo precario, con prevalenza di tamponamenti trasparenti o traslucidi.
- 8.2 Le serre possono essere utilizzate unicamente al ricovero di piante e fiori o alla produzione di ortaggi per autoconsumo e sono realizzabili in tutte le aree, in deroga ai parametri edilizi, nella misura massima di mq 25,00 per ogni unità abitativa dotata di giardino di proprietà esclusiva, anche se non strettamente

adiacente all'edificio principale.

- 8.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

## **9 Strutture e manufatti per l'arredo dei giardini**

- 9.1 Sono tali, a titolo esemplificativo, le piscine aperte, i campi da tennis, i pergolati, e tutti i manufatti comunemente impiegati nell'arredo dei giardini, quali fontane, fioriere, barbecue e forni da pane per uso domestico: non sono posti limiti alla realizzazione di queste attrezzature, tutte attuabili con denuncia di inizio attività, purché siano adeguatamente armonizzate e proporzionate al contesto pertinenziale, e non siano utilizzate né utilizzabili disgiuntamente dall'edificio principale.

## **ART. 17 - DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO E SERBATOI**

**1.** Il deposito all'aperto di **materiali non inquinanti**, come prodotti finiti in cassoni, semilavorati per l'edilizia, materie prime e rottami, è consentito unicamente nelle aree produttive.

**2.** Nella loro localizzazione si deve tenere conto dell'**impatto sul paesaggio**, ubicandoli preferibilmente in aree non in fregio alle strade; nel caso di materiali che per loro natura non siano stoccabili in modo decoroso e ordinato, come carrozze di autoveicoli e scarti di varie lavorazioni, è fatto obbligo di occultarne la visibilità con schermature alberate, reti di sostegno di rampicanti di idonea altezza o simili.

**3.** Il deposito temporaneo di inerti, purché non derivanti da demolizioni edilizie, è ammesso esclusivamente nelle aree agricole interne alla Fascia B del Torrente Orco, con il permesso dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

**4.** L'installazione fuori terra di **serbatoi per gas combustibile** e simili è ammessa unicamente in aree destinate ad attività produttive, purché tali attrezzature siano debitamente schermate da cortine di vegetazione.

**5.** **Nell'area SG3, specificamente normata dalle prescrizioni particolari dell'art. 35, è ammesso lo stoccaggio di materiali inerti e rifiuti edili speciali non pericolosi derivanti da demolizioni. Il deposito dei materiali e il loro recupero in loco tramite macchinari mobili sono subordinati al preventivo rilascio di autorizzazione da parte dei competenti uffici della Provincia di Torino – Servizio Gestione Rifiuti e Bonifiche.**

## **ART. 18 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI**

**1.** La realizzazione di opere in aree attigue a strade provinciali è subordinata al preventivo **nulla osta dell'Amministrazione Provinciale** per la definizione della distanza e delle caratteristiche degli accessi.

**2.** Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. non possono essere

autorizzate opere relative ad **accessi veicolari diretti** sulle strade provinciali per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio agricolo esterne al perimetro dei centri abitati: tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali.

## **ART. 19 - STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO DI CARBURANTI**

**1.** L'apertura di **nuovi impianti** per la distribuzione del carburante e la eventuale rilocalizzazione di quelli esistenti devono avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni urbanistiche:

**a) ubicazione:**

gli impianti possono essere collocati esclusivamente lungo tratti rettilinei di strade provinciali, previo accordo con l'Ente proprietario della strada, anche all'interno delle fasce di rispetto della viabilità, nelle aree non residenziali esterne al centro abitato (come definito dalla Circ. Min. LL.PP.2/12/97 n. 6372/97);

**b) distanze:**

- gli impianti possono essere collocati anche in prossimità di incroci di due strade, purchè sia rispettata una distanza, dall'incrocio stesso, pari ad un triangolo avente i lati di m 90 su l'una e l'altra delle due vie,
- gli accessi veicolari all'impianto devono distare almeno m 200 dal punto di inizio di curve di raggio inferiore a m 1000,
- sono comunque fatte salve ulteriori disposizioni del codice della strada e dei competenti uffici provinciali;

**c) destinazioni compatibili:**

nell'ambito delle aree destinate agli impianti è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature con le seguenti destinazioni specifiche:

- bar, rivendita di giornali, tabacchi e prodotti normalmente commercializzati presso le stazioni di servizio, con superficie di vendita fino a 150 mq e Sul fino a mq 200,
- autofficina per piccole riparazioni e vendita ricambi con Sul fino a 250 mq,
- depositi di lubrificanti e di materiale di consumo per autoveicoli, per una superficie massima di mq 50,
- attrezzature per il lavaggio e la pulizia dei veicoli, nel rispetto del rapporto di copertura di cui alla lettera d) successiva,
- abitazione del titolare o del custode per una Sul massima di 150 mq

**d) dimensionamento:**

- le aree destinate agli impianti devono avere una superficie minima di mq 2000 e una superficie massima di mq 6000 ,
- la superficie coperta, nella quale devono essere computate anche tutte le pensiline, le tettoie, le attrezzature dell'autolavaggio e tutte le costruzioni comunque coperte, non può essere superiore a 1/2 dell'area complessiva,

**e) aree di parcheggio**

nell'ambito dell'area dell'impianto deve essere individuata una superficie minima di parcheggio privato a uso pubblico pari al 10% dell'area complessiva e comunque non inferiore a 1 posto macchina (pari a mq 26), per ogni 10 mq di superficie utile lorda a destinazione commerciale e di ristorazione (comprensiva dei servizi connessi); le aree a parcheggio devono essere collocate in prossimità alle attrezzature commerciali, in modo da essere agevolmente accessibili e da non costituire intralcio alla circolazione interna all'area dell'impianto.

**2.** Gli **impianti già esistenti** possono effettuare potenziare le proprie

strutture all'interno delle aree individuate cartograficamente dal PRGC nel rispetto delle disposizioni di cui alle lettere c), d), e) del precedente comma e devono essere schermate da fasce alberate della profondità di m 5 rispetto alle aree limitrofe destinate dal PRGC a residenza e attività produttive.

**3.** Le norme del presente articolo si applicano fatti salvi i criteri di cui all'Allegato A della D.G.R. n. 48-29266 del 31.1.2000.

## **ART. 20 - COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA**

*(cfr. titolo III delle presenti Nda)*

## **ART. 21 - DEROGHE**

**1.** Sono ammesse deroghe alle presenti Norme, nel caso di **interventi pubblici** e di uso pubblico, rispetto alle distanze prescritte da confini e strade non provinciali, alle altezze e alle tipologie edilizie.

**2.** E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle **aree agricole** unicamente per interventi pubblici e di uso pubblico relativi a impianti tecnologici e infrastrutturali.

**3.** I **poteri di deroga** di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

## **ART. 22 - NORME IN CONTRASTO**

**1.** Tutte le **prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono sostituite** da quanto stabilito dalla presente Variante, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

**2.** Sono tuttavia **confermati gli Strumenti Urbanistici Esecutivi già approvati alla data di adozione della Variante Generale e, tuttora vigenti:** le previsioni in essi contenute e il quadro normativo di riferimento mantengono la loro efficacia per tutto l'arco di validità dello SUE, fatto salvo il rispetto di eventuali limitazioni di ordine idrogeologico.

**3.** Eventuali **future disposizioni introdotte da leggi nazionali o regionali,** o da piani di livello superiore, avranno efficacia prevalente rispetto a quelle del PRG e degli SUE, ancorché già operanti.

## **ART. 22bis - NORME FINALI**

1. A seguito delle rilocalizzazioni e ridistribuzioni di capacità edificatoria effettuate con la 1° Variante non Strutturale al PRGC, residuano, in quanto non specificamente assegnate ad alcuna area, le seguenti quantità:

- mc 4.132,20 di volumetria edificabile a destinazione residenziale,
- mq 2.107,00 di superficie utile lorda destinata ad attività economiche.

La titolarità di tali potenzialità edificatorie resta in capo al Comune di Ozegna, che ha la facoltà di allocarla nell'ambito di Varianti non Strutturali del PRGC.



## **TITOLO II**

### **NORME SPECIFICHE DI AREA**

#### ***NOTA REDAZIONALE***

*Nel presente Titolo II sono riportate in forma schematica le disposizioni normative relative alle singole classi di zonizzazione urbanistica.*

*Tali disposizioni, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRG, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare relativo a ciascuna area, ma devono sempre essere lette coordinatamente a tutti gli altri documenti normativi interni al Piano ed a quelli ad esso correlati o sovraordinati, con particolare riferimento a:*

- Titolo I delle Nda : Norme Generali*
- Titolo III delle Nda : Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa*
- Carta di sintesi alla scala di Piano e relativa legenda*
- Regolamento Edilizio Comunale*



**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Area individuata ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, costituente il nucleo abitato originario, nel quale si riconoscono due distinte fasi insediative: la cellula medievale del ricetto e del castello e un circostante tessuto urbanistico di complessivo valore documentario, con alcune emergenze di interesse storico-artistico e con alcuni edifici snaturati da interventi inappropriati o costruiti recentemente con tipologie non conformi al contesto.

**FINALITA' DEL PRG**

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6..**

Residenziale (r1 r4); commerciale (c1, e2), turistico-ricettiva (t1 t2 t3); direzionale (d); socio-assistenziale (h1), servizio pubblico (s f)

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15..****EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE IL RESTAURO CONSERVATIVO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro.

**EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A****INTERVENTO DIRETTO****PERMESSO CONVENZIONATO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A <sup>(6)</sup>, integrazione pertinenziale <sup>(1)</sup>, cambio di destinazione d'uso.

**EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B****INTERVENTO DIRETTO****PERMESSO CONVENZIONATO****STRUMENTO ESECUTIVO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B <sup>(2)</sup>, ampliamento igienico-funzionale <sup>(3)</sup>, integrazione pertinenziale <sup>(1)</sup>, demolizione senza ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori.

Demolizione con ricostruzione vincolata <sup>(4)</sup>

Sostituzione edilizia e ampliamento fino alla concorrenza dell'indice fondiario di area con incremento di carico insediativo <sup>(5)</sup>

**NOTE**

<sup>(1)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite massimo di mq 60 (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 25 mq per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di RC = 20% riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini. Tali interventi devono essere limitati esclusivamente ai casi di dimostrata impossibilità di riutilizzo di strutture pertinenziali esistenti.

<sup>(2)</sup> Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.

<sup>(3)</sup> Concedibile una tantum fino al 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un massimo di 30 mq solo per la chiusura di scale esterne o per documentate esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; gli interventi, in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre escluse le chiusure totali o parziali dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti l'edificio.

- (4) Ammissibile solo sugli edifici in cui espressamente prevista dalla Tav. D.4 o nei casi di instabilità statica dell'edificio documentata con perizia asseverata. La convenzione deve disciplinare puntualmente, oltre al reperimento delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali della ricostruzione, affinché garantisca la riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio (quando necessario), sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali. Per gli edifici su cui è prevista la ristrutturazione B, la ricostruzione può contemplare anche eventuali modifiche della sagoma originaria, purché siano limitate alle possibilità di ampliamento previste dalla precedente nota (3).
- (5) Con Piani di Recupero individuati dal Consiglio Comunale in ambiti non limitati a singole porzioni di complessi edilizi unitari, ma estesi all'intero immobile e sue pertinenze, anche se frazionato in diverse proprietà. L'approvazione dei P.diR è subordinata all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali (cfr. art. 24, art. 41bis e art. 91 bis, L.R. 56/77).
- (6) Ai vani rustici o sottotetto interni alla sagoma dei fabbricati sottoposti a ristrutturazione di tipo A è applicabile la ristrutturazione di tipo B finalizzata esclusivamente al loro recupero in funzione abitativa o terziaria compatibile, purché l'intervento non comporti alterazioni della sagoma e delle tipologie edilizie.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

| INTERVENTO DIRETTO                                | PERMESSO CONVENZIONATO | STRUMENTO ESECUTIVO                         |
|---|------------------------|---|
| If = esistente<br>Rc = esistente<br>H = esistente |                        | It = 2,0 mc/mq.<br>Rc = 60%.<br>H = 10,50 m |

## STANDARD URBANISTICI

| INTERVENTO DIRETTO   | PERMESSO CONVENZIONATO   | STRUMENTO ESECUTIVO |
|--|--|---------------------|
| <p>Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti del Titolo III delle Nda, mentre, per tutte le altre destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 40% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostituiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con SUE o permesso di costruire convenzionato.</p> | <p>In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 40% della Sul per le attività commerciali e terziarie.</p> <p>Le aree non vengono dismesse sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse; in caso contrario la destinazione commerciale non sarà ammissibile.</p> |                     |

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### VIABILITA'

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

### ELEMENTI PUNTUALI DI PREGIO.

La Tav. D4 individua puntualmente i singoli elementi di pregio storico-artistico (portali, affreschi, meridiane) da sottoporre a interventi di conservazione e recupero, che devono essere obbligatoriamente eseguiti in occasione di interventi edilizi estesi all'intero edificio del quale fanno parte.

### AMBITI CORTILIZI DI PREGIO

La Tav. D4 individua come tali alcuni spazi aperti interni al tessuto edificato, riconoscendoli come unità ambientali di relazione tra i fabbricati che ne definiscono il contorno; su tali aree non sono ammessi interventi che possano frammentare la percezione unitaria del contesto, quali ad esempio: integrazioni pertinenziali invasive e avulse dalla cornice edilizia, recinzioni interne, pavimentazioni eterogenee.

## **IMMOBILI SOGGETTI A PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **1 CASTELLO**

In correlazione con il restauro del castello, all'interno dell'ambito perimetrato nella Tav. D4 (desunto da catasti del XVIII sec.), possono essere effettuati i seguenti interventi, subordinati al parere della Soprintendenza BCA:

- sul lato della piazza adiacente la facciata nord del castello, previo atto di assenso da parte del Comune, può essere riproposto l'antico fossato;
- sull'ingresso da Via Principe Tommaso può essere riedificata la tettoia a copertura dell'accesso carraio, come attestata da alcune fotografie storiche;
- i fabbricati ricompresi nell'ambito, lungo la Via del Castello, possono subire complessive trasformazioni e rielaborazioni volumetriche, intese a ricostituire l'originaria cortina edilizia.
- è consentita la realizzazione di locali interrati al di sotto dell'area cortilizia ;
- è ammessa la totale monetizzazione delle aree per servizi pubblici.

### **2 EDIFICIO IN VIA SAN CARLO**

In adiacenza all'edificio sottoposto a restauro e nell'antistante giardino è ammessa la costruzione di strutture coperte per una superficie massima pari a mq 80, realizzate con tipologie e materiali coerenti con il fabbricato principale e con le soluzioni di arredo previste per il prospiciente ambito cortilizio di pregio.

### **3 RICOVERO BOARELLI**

L'area dell'ex Ricovero Boarelli è destinata ad attrezzature socio-assistenziali pubbliche e/o convenzionate, realizzabili sia nei fabbricati esistenti, sia in strutture edilizie di nuova costruzione, per le quali non sono stabiliti limiti di Sul e di Sc, ma solo di H, che non deve superare quella massima dell'edificio esistente.

**MODIFICHE** ex. art. 17 c 8, L.R. n 56/77.

Con modifiche ex. art. 17 comma 8°, L.R. n. 56/77, sarà possibile:

- Definire ambiti unitari di intervento assoggettati a P.diR. su cui intervenire con sostituzione edilizia purché l'intervento complessivo non interessi edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04, i quali andranno comunque preservati; si richiamano integralmente le ulteriori prescrizioni della precedente nota (5).
- Modificare gli interventi previsti di ristrutturazione edilizia, passando dal tipo "A" al tipo "B", qualora venga documentata la necessità di ampliamenti o rilevanti trasformazioni dell'organismo edilizio e sia accertata l'assenza di elementi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione; non può essere modificato il tipo di intervento per edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04 nonché per gli edifici compresi nell'antico ricetto.

La Tav. D4 individua con apposita simbologia ("conservazione di facciate") gli edifici per i quali, in caso di passaggio dalla ristrutturazione di tipo A a quella di tipo B, non sono comunque ammesse modifiche di sagoma né di altezza, né di lineamenti formali sulle facciate prospicienti spazi pubblici.

In ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

### **RIQUALIFICAZIONE DEL FRONTE EDILIZIO SUD DELLA PIAZZA UMBERTO I**

Gli interventi sugli edifici prospettanti sul lato sud della Piazza Umberto I, come normati dalla Tav. D4, devono essere progettati e attuati con riferimento all'elaborato grafico "Piazza Umberto I - Studio di riqualificazione del fronte sud", allegato all'Alleg. "A.2 Centro Storico – Schedatura degli edifici e degli elementi di pregio". Tale studio assume valore prescrittivo di indirizzo ed orientamento tipologico per il recupero e la riproposizione di valori ambientali qualificanti il più significativo spazio urbano del paese: soluzioni architettoniche alternative sono eventualmente accettabili in sede attuativa, su parere favorevole della C.E. e dell'U.T.C., a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con tali finalità; in ogni caso deve essere escluso un generale livellamento delle linee di gronda e di colmo delle coperture.

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Ambiti di antica formazione interposti tra il centro storico e le aree di recente formazione, caratterizzati da residenze rurali e da infrastrutture per attività agricole, che non presentano interesse storico-documentario, ma costituiscono un cospicuo patrimonio edilizio da riordinare e riutilizzare, .

**FINALITA' DEL PRG**

Recupero, ristrutturazione, riuso ed eventuale sostituzione del patrimonio edilizio esistente, anche con ricorso a espressioni architettoniche innovative, purché rispettose del ruolo urbanistico e ambientale di queste aree, che devono raccordare il tessuto compatto e uniforme del centro storico con quello più rarefatto ed eterogeneo delle aree di recente formazione.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6..**

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2); direzionale (d); socio-assistenziale (h1), servizio pubblico (s f).

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15..**

| INTERVENTO DIRETTO   | PERMESSO CONVENZIONATO                                 | STRUMENTO ESECUTIVO  |
|--|--|--|
| Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B <sup>(1)</sup> , ampliamento igienico-funzionale <sup>(2)</sup> , integrazione pertinenziale <sup>(3)</sup> , demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione vincolata <sup>(4)</sup> , cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori. |  |  |
|  | Demolizione con ricostruzione vincolata <sup>(4)</sup> | Sostituzione edilizia e ampliamento fino alla concorrenza dell'indice territoriale o dell'ingombro volumetrico esistente con incremento di carico insediativo <sup>(5)</sup> |

**NOTE**

- <sup>(1)</sup> Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- <sup>(2)</sup> Ammesso fino al 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, per un massimo di 30 mq.
- <sup>(3)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite massimo di mq 90 (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 25 mq per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di RC = 20% riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- <sup>(4)</sup> Attuabile con permesso di costruire diretto quando sia motivata da instabilità statica dell'edificio e sia effettuata senza cambio di destinazione d'uso o recupero abitativo di strutture accessorie; in tutti gli altri casi è soggetta a permesso di costruire convenzionato.
- <sup>(5)</sup> Con Piani di Recupero individuati dal Consiglio Comunale in ambiti non limitati a singole porzioni di complessi edilizi unitari, ma estesi all'intero immobile e sue pertinenze, anche se frazionato in diverse proprietà.

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

| INTERVENTO DIRETTO                                | PERMESSO CONVENZIONATO | STRUMENTO ESECUTIVO                         |
|---|------------------------|---|
| If = esistente<br>Rc = esistente<br>H = esistente |                        | It = 1,0 mc/mq.<br>Rc = 50% .<br>H = 7,50 m |

## STANDARD URBANISTICI

| INTERVENTO DIRETTO   | PERMESSO CONVENZIONATO  | STRUMENTO ESECUTIVO |
|--|---|---------------------|
| <p>Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti del Titolo III delle Nda, mentre, per tutte le altre destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 40% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostituiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con SUE o permesso di costruire convenzionato.</p> | <p>In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 15 mq per abitante insediato o del 40% della Sul per le attività commerciali e terziarie.</p> <p>Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse; in caso contrario la destinazione commerciale non sarà ammissibile.</p> |                     |

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### **VIABILITA'**

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

### **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Eventuali interventi di demolizione con ricostruzione o sostituzione edilizia possono essere effettuati anche con ricorso a espressioni architettoniche innovative, tuttavia non devono essere introdotte tipologie edilizie e insediative di frattura rispetto all'impianto urbanistico di riferimento, evitando soprattutto i fabbricati isolati (villette) di composizione volumetrica dissonante con la prevalente linearità del contesto.

### **EDIFICI DI INTERESSE DOCUMENTARIO**

La tav. D.3 del PRG individua un villino in Viale Perotti e una porzione di fabbricato in Via Carlo Alberto come edifici sui quali non sono ammissibili interventi di sostituzione edilizia né di alterazioni della sagoma e dei caratteri formali.

### **AREA RR9**

La nuova costruzione deve essere disposta in linea parallelamente a Viale Perotti, eventualmente anche in aderenza al confine stradale, purché venga realizzata una cortina edilizia continua.

**ART. 25 - AREE RESIDENZIALI A CAPACITA'  
INSEDIATIVA ESAURITA**

**RE**

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree di recente formazione e/o in fase di costruzione, caratterizzate da un'edificazione intensiva, con tipologia plurifamiliare o uni-bifamiliare su lottizzazione di piccolo taglio.

**FINALITA' DEL PRG**

Conferma delle quote edilizie realizzate.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

**INTERVENTO DIRETTO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, ristrutturazione edilizia di tipo B <sup>(1)</sup>, ampliamento igienico-funzionale <sup>(2)</sup>, integrazione pertinenziale <sup>(3)</sup>, demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia <sup>(4)</sup>, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti.

**NOTE**

- <sup>(1)</sup> Per i soli edifici uni-bifamiliari e purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- <sup>(2)</sup> Per i soli edifici uni-bifamiliari fino al 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un massimo di 30 mq; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati sono ammessi nel rispetto di Rc.
- <sup>(3)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite massimo di mq 60 (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati di Sul pari a 30 mq. per ogni unità abitativa
- <sup>(4)</sup> Nei limiti della volumetria esistente e nel rispetto di Rc.

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

If = esistente  
Rc = 40%.  
H = esistente

# ART. 26 - AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO E INTEGRAZIONE **RI**

## DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti aree edificate di recente formazione, di composizione urbanistica e di densità eterogenee, prive di valori architettonici o ambientali da salvaguardare e nelle quali la principale criticità è rappresentata dalla debolezza dell'impianto infrastrutturale, conseguente allo sviluppo disordinato e disaggregato dell'edificazione.

## FINALITA' DEL PRG

Adeguamento e riordino del patrimonio edilizio esistente, con completamento delle aree residuali ancora edificabili e della dotazione infrastrutturale, specie per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi pubblici.

## DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2 limitatamente alle attività esistenti); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

## INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

| INTERVENTO DIRETTO   | PERMESSO CONVENZIONATO  |
|--|---|
| Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B <sup>(1)</sup> , ampliamento igienico-funzionale <sup>(2)</sup> , integrazione pertinenziale <sup>(3)</sup> , demolizione senza ricostruzione e/o con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia, recupero abitativo di rustici e sottotetti. |   |
| cambio di destinazione d'uso <sup>(4)</sup> ,  | cambio di destinazione d'uso <sup>(4)</sup> , sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo <sup>(5)</sup> , nuova costruzione <sup>(5)</sup> . |

### NOTE

- <sup>(1)</sup> Purché, con la eventuale sopraelevazione del tetto, non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- <sup>(2)</sup> Del 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 40 mq.
- <sup>(3)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti norme:
- fabbricati interrati nel limite massimo di mq 120 (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche);
  - bassi fabbricati nel rispetto dei parametri edificatori dell'area (If 0,5 mc/mq e Rc 40%);
  - bassi fabbricati accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a If e Rc fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
  - bassi fabbricati accessori a edifici plurifamiliari in deroga a If ma nel rispetto di Rc 40% fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
  - tettoie nel rispetto di Rc 40%;
  - tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari in deroga a Rc fino a 30 mq di Sc per ogni unità abitativa;
  - sono sempre ammesse, serre e strutture per l'arredo dei giardini.
- <sup>(4)</sup> Con strumento diretto sono ammessi cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale o finalizzati ad aumentare la Sul di attività terziarie esistenti; mentre quando vengano realizzate nuove attività terziarie è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento delle relative aree per servizi pubblici.
- <sup>(5)</sup> Nuove unità abitative, nei limiti della densità e degli altri parametri di zona, sono realizzabili unicamente:
- in ampliamento di edifici esistenti o nell'ambito pertinenziale degli stessi;
  - su lotti risultanti liberi alla data di adozione preliminare della Revisione Generale di PRGC;
  - in caso di frazionamento dal quale risulti rispettato l'indice fondiario stabilito dal piano sia per l'edificio esistente sul suo lotto di pertinenza, sia per quello edificabile sul lotto residuo.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

| INTERVENTO DIRETTO | PERMESSO CONVENZIONATO |
|--------------------|------------------------|
|--------------------|------------------------|

|   |   |
|---|---|
| <p>If = esistente<br/> Rc = esistente<br/> H = maggiore fra esistente e m 7,50.</p> | <p>It = 0,5mc/mq, 0,6 mc/mq per RII3, esclusivamente per l'ampliamento dell'edificio esistente.<br/> Rc = 30%.<br/> H = 7,50 m.</p> |
|---|---|

| <b>STANDARD URBANISTICI</b>   |  |
|---|--|
| <b>INTERVENTO DIRETTO</b>   | <b>PERMESSO CONVENZIONATO</b>  |
| <p>Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.</p> | <p>E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nelle misura di 15 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività terziarie.<br/> Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività terziarie.<br/> La monetizzazione non è comunque ammessa nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili.</p> |

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Parti del territorio inedificate a stretto margine del tessuto urbano, direttamente allacciabili alle infrastrutture, la cui utilizzazione edificatoria non comporta la realizzazione di opere infrastrutturali a carico del Comune.

**FINALITA' DEL PRG**

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), artigianato di servizio (p1) per le aree RC24 e RC25, turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

| INTERVENTO DIRETTO   | PERMESSO CONVENZIONATO           | STRUMENTO ESECUTIVO   |
|--|----------------------------------|---|
| <sup>(1)</sup> manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione e sostituzione edilizia. |                                  |   |
| nuova costruzione <sup>(3)</sup>   | nuova costruzione <sup>(4)</sup> | nuova costruzione <sup>(5)</sup> , nuovo impianto urbanistico |

**NOTE**

- <sup>(1)</sup> Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.
- <sup>(2)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati (in eccedenza al V edificabile) per una Sul massima di 30 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- <sup>(3)</sup> Con permesso di costruire semplice è ammessa la costruzione di un solo edificio anche plurifamiliare, purché ciò non comporti lottizzazione di aree e non siano necessarie opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi.
- <sup>(4)</sup> Con permesso di costruire convenzionato è ammessa la costruzione di due edifici anche plurifamiliari, con suddivisione della area in un massimo di due lotti. Il ricorso a permesso di costruire convenzionato è comunque sempre obbligatorio nei casi in cui siano necessarie opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi.
- <sup>(5)</sup> Il ricorso a SUE è obbligatorio quando ricorre uno dei seguenti casi:
- costruzione di più di due edifici
  - divisione in più di due lotti di un'area libera o frazionata da un'area già edificata
  - costruzione di volumetrie superiori a mc 5000.
- La progettazione dello SUE deve sempre garantire adeguati accessi veicolari a tutti i lotti.

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

| INTERVENTO DIRETTO                        | PERMESSO CONVENZIONATO   | STRUMENTO ESECUTIVO   |
|---|--|---|
| If = 0,50 mc/mq<br>Rc = 30%<br>H = 7,50 m | It = 0,50 mc/mq;<br>0,30 mc/mq per RC5<br>0,60 mc/mq per RC25<br>cfr. prescriz particolari per RC 24<br>Rc = 35%<br>H = 7,50 m | It = 0,50 mc/mq<br>cfr. prescriz particolari per RC 21<br>Rc = 40%.<br>H = 7,50 m |

## STANDARD URBANISTICI

| INTERVENTO DIRETTO  | PERMESSO CONVENZIONATO  | STRUMENTO ESECUTIVO |
|---|---|---------------------|
| <p>Per gli interventi attuati con permesso di costruzione semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.</p> | <p>Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG.. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) almeno delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 15 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, possono essere monetizzate.</p> <p>E' fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute.</p> <p>Sono inoltre fatte salve eventuali prescrizioni particolari riferite alle singole aree.</p> |                     |

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### MISURE DI PROTEZIONE ACUSTICA (AREE RC16, RC18, RC22)

In sede di SUE dovranno essere stabilite idonee prescrizioni progettuali per la sistemazione della fascia di 10 m (indicata dal PRG in aderenza alle limitrofe aree produttive), sulla quale non possono essere realizzati edifici abitativi e devono essere previste idonee schermature per l'abbattimento delle immissioni inquinanti, soprattutto acustiche, in coerenza con i criteri della L.R. 52/00 e comunque tali da garantire il rispetto dei limiti di immissione previsti per la classe acustica dell'area, che dovrà essere dimostrato dalla "Documentazione previsionale di clima acustico" allegata al S.U.E., ai sensi delle N.d.A. del P.C.A.. L'edificabilità delle aree RC16 e RC18 è inoltre subordinata alla realizzazione di una fascia alberata di pronto effetto della profondità di 10 metri, in area IR5, lungo il confine tra le due aree.

### RETI INFRASTRUTTURALI

Tutti gli interventi edificatori, compresi quelli non assoggettati a convenzione e quelli non specificamente regolamentati dalle prescrizioni seguenti, sono comunque subordinati all'allacciamento alle reti infrastrutturali (almeno fognatura, acquedotto e illuminazione pubblica) da effettuarsi secondo le disposizioni impartite dagli enti gestori delle medesime.

### PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

La progettazione degli insediamenti residenziali di completamento deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- individuazione di soluzioni tecniche di ottimizzazione dei fabbisogni energetici complessivi (riduzione e razionalizzazione dei consumi energetici, utilizzo attivo e passivo di fonti di energia rinnovabili, utilizzo di tecnologie evolute ed innovative in grado di sfruttare razionalmente ed efficacemente le fonti energetiche tradizionali; ecc.);
- individuazione di soluzioni tecniche finalizzate a garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica (realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, raccolta e impiego delle acque meteoriche per usi compatibili, reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili, utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni, impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo);
- adozione di strumenti di mitigazione e compensazione ambientale che integrino le tecnologie di gestione, recupero, infiltrazione e smaltimento in superficie delle acque meteoriche con le tecnologie del verde pensile, dell'ingegneria naturalistica e del verde tradizionale, al fine di legare lo sviluppo edificatorio alla gestione delle acque in quanto bene prezioso e di indispensabile tutela (contenimento delle superfici impermeabilizzate e sigillate; sistemi decentrati di infiltrazione delle acque meteoriche pulite; raccolta e utilizzo delle acque piovane; aree verdi per l'infiltrazione delle acque; tetti verdi per ridurre il deflusso e migliorare la situazione microclimatica e il benessere ambientale);
- individuazione di appositi ed adeguati spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti (isole ecologiche, aree per ubicazione di campane e cassonetti, spazi per il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta
- individuazione di misure specifiche di riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione e incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto dell'intervento, ecc.);

### AREE RC1

L'attuazione dell'area è assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato, la cui convenzione deve disciplinare:

- la realizzazione di adeguato accesso privato, di larghezza minima pari a 5 metri, anche a servizio dell'area RC9, con piazzola di manovra terminale, secondo le indicazioni riportate nella cartografia di PRGC;
- la monetizzazione integrale degli standard dovuti, nella misura di 10 mq/abitante insediabile.

#### **AREA RC5**

L'attuazione dell'area, con  $I_t = 0,3$  mc/mq, è assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato, la cui convenzione deve disciplinare:

- la dismissione e la realizzazione dell'area per servizi Pp2.

#### **AREA RC6**

L'attuazione dell'area è assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato, la cui convenzione deve disciplinare:

- la dismissione del sedime necessario alla realizzazione del tratto di viabilità indicato in cartografia;
- la dismissione e realizzazione dell'area per servizi Vp2.

#### **AREA RC7**

L'attuazione dell'area è assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato, la cui convenzione deve disciplinare:

- la dismissione del sedime necessario all'ampliamento di Via Carlo Alberto come indicato in cartografia;
- la dismissione e realizzazione dell'area per servizi Pp9.

#### **AREA RC8**

L'attuazione dell'area è assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato, la cui convenzione deve disciplinare:

- la dismissione del sedime necessario all'ampliamento di Via Carlo Alberto come indicato in cartografia;
- la dismissione e realizzazione dell'area per servizi Pp13.

#### **AREE RC9**

L'attuazione dell'area, subordinata alla realizzazione della viabilità di accesso prevista in cartografia di PRG, è assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato, la cui convenzione deve disciplinare:

- la realizzazione della porzione di piazzola prevista nella proprietà;
- la monetizzazione integrale degli standard dovuti, nella misura di 50 mq/abitante insediabile.

#### **AREE RC10**

L'attuazione dell'area, subordinata alla realizzazione della viabilità di accesso prevista in cartografia di PRG (da Via Fratelli Berra o da Strada San Salvatore), è assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato, la cui convenzione deve disciplinare:

- la dismissione e realizzazione del tratto di viabilità pubblica previsto all'interno della proprietà;
- la monetizzazione integrale degli standard dovuti, nella misura di 10 mq/abitante insediabile, finalizzata alla realizzazione dell'area per servizi Vp5/Pp14.

#### **AREA RC20**

L'attuazione dell'area è assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato, la cui convenzione deve disciplinare:

- la dismissione e realizzazione della viabilità e piazzola di manovra indicate in cartografia;
- la dismissione e realizzazione dell'area per servizi Pp15.

#### **AREA RC21**

La capacità edificatoria dell'area è costituita dalla volumetria di 7.500 mc assegnata alla particella catastale di proprietà Comunale (F. VI n. 248) e dall'applicazione dell' $I_t = 0,5$  mc/mq alla restante porzione territoriale.

L'attuazione è assoggettata a Piano Esecutivo Convenzionato, la cui convenzione deve disciplinare:

- la dismissione e realizzazione del tratto di viabilità pubblica previsto all'interno della proprietà;
- la monetizzazione integrale degli standard dovuti, nella misura di 30 mq/abitante insediabile, finalizzata alla realizzazione dell'area per servizi Vp5/Pp14.

#### **AREA RC22**

La convenzione deve disciplinare:

- la dismissione e realizzazione della viabilità indicata in cartografia, da Via Berra fino al confine con la RC10;
- la monetizzazione di una quota di standard pari a 20 mq/ab insediabile, finalizzata alla realizzazione dell'area per servizi Vp5/Pp14.

#### **AREE RC23**

L'attuazione dell'area, subordinata alla realizzazione della viabilità di accesso prevista in cartografia di PRG (da Via Fratelli Berra o da Strada San Salvatore), è assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato, la cui convenzione deve disciplinare:

- la dismissione e realizzazione del tratto di viabilità pubblica previsto all'interno della proprietà;
- la monetizzazione integrale degli standard dovuti, nella misura di 30 mq/abitante insediabile, finalizzata alla realizzazione dell'area per servizi Vp5/Pp14.

**AREA RC24**

La capacità edificatoria dell'area è costituita dalla volumetria di 3.000 mc assegnata alla particella catastale di proprietà Comunale (F. IV n. 181) e dall'applicazione dell' $It = 0,6$  mc/mq alla restante porzione territoriale.

L'attuazione è assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato, la cui convenzione deve disciplinare:

- la dismissione e realizzazione dell'area per servizi Pp4.

**AREA RC25**

L'attuazione dell'area, con  $It = 0,6$  mc/mq, è assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato, la cui convenzione deve disciplinare:

- la dismissione e realizzazione dell'area per servizi Vp1.

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Parti del territorio prevalentemente inedificate interne o limitrofe al tessuto urbano, connotate da caratteristiche di pertinenzialità con l'edificato e dalle prevalenti destinazioni a giardino, orto, frutteto, prato, che le distinguono dalle aree agricole vere e proprie. Diversamente dalle più esterne aree agricole di valore ambientale, tali ambiti assumono funzione connettiva e di ricomposizione urbanistica degli insediamenti esistenti, in particolare per quelli di recente formazione.

**FINALITA' DEL PRG**

Salvaguardia del verde pertinenziale. Ricomposizione e ricucitura degli insediamenti radi mediante il riconoscimento urbanistico dei relativi spazi verdi pertinenziali legati alle funzioni d'uso residenziali. Tali spazi sono quindi individuati senza alcuna prefigurazione di espansione insediativa futura, sia sotto il profilo della progettazione urbanistica sia per quanto attiene la presunzione di eventuali diritti acquisiti dalle relative proprietà.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r4 limitatamente alle integrazioni pertinenziali di edifici esistenti)

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

Integrazione pertinenziale <sup>(1)</sup>.

**NOTE**

<sup>(1)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti quantità:

- bassi fabbricati fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
- tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari fino a 30 mq di Sc per ogni unità abitativa;
- serre e strutture aperte per l'arredo dei giardini.
- i bassi fabbricati e le tettoie realizzabili sul lotto devono rispettare complessivamente il rapporto di copertura del 15% con un massimo di 60 mq complessivi di SUL.

Tutti i fabbricati pertinenziali devono essere edificati avendo riguardo alle finalità del presente articolo e limitando allo stretto indispensabile la riduzione di aree inerbite e migliorando l'integrazione del costruito nella cornice delle sue pertinenze verdi: il posizionamento, le tipologie costruttive, i materiali devono minimizzarne l'impatto sulle aree verdi;

Gli interventi di ristrutturazione e ricostruzione degli edifici esistenti devono essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Le aree VP ricadenti nel perimetro di SUE o permessi convenzionati possono essere diversamente posizionate all'interno dell'area di intervento, ferma restando la loro estensione superficiale e nel rispetto di ogni ulteriore vincolo di arretramento topograficamente e normativamente definito dal PRG. La soluzione alternativa deve garantire inoltre il corretto rapporto delle stesse con l'edificato circostante, evitando soprattutto l'eccessiva frammentazione delle aree verdi all'interno dell'area di intervento.

**ART. 28 - IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI  
IN AREE IMPROPRIE**

**II**

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree destinate ad attività produttive esistenti, soprattutto a carattere artigianale, situate per lo più nel centro abitato, in prossimità di zone residenziali.

**FINALITA' DEL PRG**

Incentivazione alla rilocalizzazione convenzionata, attraverso la possibilità di riconversione in residenziale e/o terziario; in subordine, mantenimento dell'attività, con possibilità di limitata espansione per adeguamento igienico-funzionale.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r1, r2, r4); produttiva (p1 e p2, solo dove già in atto); commerciale (c1, c3~~2~~), turistico-ricettiva (t1, t2); direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

| INTERVENTO DIRETTO   | STRUMENTO ESECUTIVO   |
|--|---|
| Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento <sup>(1)</sup> , integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup> , demolizione senza ricostruzione. | Integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup> ,<br><sup>(3)</sup> cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica |

**NOTE**

- <sup>(1)</sup> E' consentito l'ampliamento una-tantum di carattere igienico-funzionale, con un minimo comunque concesso di mq 50 e nel rispetto di Rc = 40%.
- <sup>(2)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 30 mq per ogni unità abitativa ma nel rispetto di Rc, tettoie al servizio di attività produttive, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini;
- <sup>(3)</sup> Gli interventi sono subordinati alla rilocalizzazione o interruzione dell'attività produttiva con riutilizzo dell'area per le destinazioni ammesse (ad eccezione di quella produttiva), nell'ambito di SUE unitario.

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

| INTERVENTO DIRETTO   | STRUMENTO ESECUTIVO                       |
|--|---|
| If = esistente<br>Rc = esistente, salva la possibilità di ampliamenti igienico-funzionali<br>H = maggiore fra esistente e m 7,50 | It = 0,5 mc/mq<br>Rc = 40%.<br>H = 7,50 m |

**STANDARD URBANISTICI**

| INTERVENTO DIRETTO   | STRUMENTO ESECUTIVO  |
|--|--|
| Per gli ampliamenti delle destinazioni in atto non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici. | E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento) delle aree per parcheggio pubblico, nella misura di 15 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività commerciali.<br>Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) e quando sia l'impossibile ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività commerciali<br>La monetizzazione non è comunque ammessa nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili. |

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **PERTINENZE RESIDENZIALI**

E' ammessa la realizzazione di nuove unità abitative, o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, ~~per ogni insediamento produttivo di almeno 500 mq~~, nel rispetto di  $R_c=50\%$ . Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG. Tali unità abitative devono essere integrate nel volume del fabbricato produttivo ed essere realizzate con tipologia edilizia non contrastante con le caratteristiche dell'area industriale.

### **MUTAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA**

Con riguardo alle problematiche ambientali, non è ammesso il mutamento del tipo di attività produttiva, quando comporti maggiori interferenze con le residenze circostanti.

In particolare è vietato l'insediamento di industrie insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94.

**ART. 29 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE  
DI RIORDINO E COMPLETAMENTO**

**IR**

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Parti del territorio comprendenti insediamenti industriali e artigianali esistenti in strutture idonee all'attività produttiva.

**FINALITA' DEL PRG**

Mantenimento con possibilità di espansione delle attività esistenti e realizzazione di nuove unità produttive

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r2, r4); produttiva (p); commerciale (c1, c2); direzionale (d); servizio pubblico (s,f); **ricreativa (l)**.

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

| INTERVENTO DIRETTO   | PERMESSO CONVENZIONATO                                    |
|--|---|
| Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento <sup>(1)</sup> , integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup> , demolizione senza ricostruzione e con ricostruzione vincolata, cambio di destinazione d'uso.   |   |
|  | sostituzione edilizia, nuova costruzione <sup>(3)</sup> . |
| <p>NOTE</p> <p><sup>(1)</sup> A ogni insediamento produttivo esistente, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente, è consentito l'ampliamento fino al 50% della superficie utile lorda, anche in edifici non attigui a quelli esistenti, con un minimo comunque concesso di mq 150 e nel rispetto di Rc=50% verificato sull'area pertinenziale dell'azienda.</p> <p><sup>(2)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie al servizio di attività produttive, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.</p> <p><sup>(3)</sup> Ammesse nel rispetto di It e Rc, sia per l'espansione delle attività esistenti e sia per la realizzazione di nuove unità produttive su lotti liberi.</p> |   |

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

| INTERVENTO DIRETTO    | PERMESSO CONVENZIONATO  |
|-----------------------|---|
| Rc = 50%.<br>H = 10 m | Ut = 1 mq/mq<br>Rc = 60%.<br>H = 10 m, (cfr. prescrizioni particolari per area IR7) |

**STANDARD URBANISTICI**

| INTERVENTO DIRETTO  | PERMESSO CONVENZIONATO  |
|---|---|
| Non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici. | Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi pubblici, calcolate nella misura del 10% della St impegnata, reperendo i parcheggi in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile per la strada e prevedendo la realizzazione di aree verdi densamente alberate, anche con funzione mitigativa dell'impatto paesaggistico degli insediamenti produttivi. Per attività commerciali o assimilabili le aree a servizi da dismettere o assoggettare devono essere pari al 100% della Sul e non ne è ammessa in nessun caso la monetizzazione. |



## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive inquinanti o insalubri di prima classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94, quando tali attività abbiano Sul maggiore di 500 mq.

### PERTINENZE RESIDENZIALI

E' ammessa la realizzazione di nuove unità abitative o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, ~~per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 500 mq~~, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG.

Tali unità abitative devono essere integrate nel volume del fabbricato produttivo ed essere realizzate con tipologia edilizia non contrastante con le caratteristiche dell'area industriale.

Gli interventi edilizi ammessi sulle pertinenze residenziali sono quelli previsti per le aree residenziali a capacità insediativa esaurita all'art. 25 delle NdA.

### AREA IR5

Sulla fascia lungo i tre lati confinanti con l'area RC16 non possono essere realizzati edifici e devono essere previste idonee schermature per l'abbattimento delle immissioni inquinanti, soprattutto acustiche, in coerenza con i criteri della L.R. 52/2000; in particolare, dovrà essere realizzata una fascia alberata di pronto effetto lungo il confine con l'area RC16 contestualmente alla realizzazione degli interventi residenziali ammessi sulla stessa.

### AREA IR7

L'edificio contrassegnato con il n. 1, in caso di sostituzione edilizia, può essere ricostruito con altezza max pari a m 13, fermo restando il rispetto dei diritti di terzi e delle distanze dalla viabilità.

### AREA IR11

La convenzione deve prevedere:

- la realizzazione e dismissione delle aree per servizi pubblici indicate in cartografia e la monetizzazione delle restanti quote di standard fino alla concorrenza del 20% della Superficie territoriale.
- l'allargamento del tratto antistante di viabilità, con sistemazione della sede stradale fino al confine con l'area IR10.

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Parti del territorio agricolo comprendenti insediamenti artigianali e industriali esistenti, spesso in aree affette da criticità idrogeologiche.

**FINALITA' DEL PRG**

Mantenimento degli insediamenti esistenti, con minima espansione, ove compatibile con la situazione idrogeologica.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r2, r4); produttiva (p); commerciale (c1, c2), direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

**INTERVENTO DIRETTO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento <sup>(1)</sup>, integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup>, sostituzione edilizia <sup>(3)</sup>.

**NOTE**

- (1) Per ciascuno degli ambiti individuati nella cartografia di Piano, ad eccezione di quelli ricadenti in classe geologica IIIb4, è consentito l'ampliamento fino al 20% della superficie utile lorda, anche in edifici non attigui a quelli esistenti, con un minimo comunque concesso di mq 200 di Sul e nel rispetto di Rc = 40% verificato sull'area perimetrata.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di tettoie al servizio di attività produttive, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (3) Nei limiti della Sul esistente e nel rispetto di Rc, fatti salvi gli ampliamenti ammessi.

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

Rc = 40%                      H = 8 m

**STANDARD URBANISTICI**

Non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

**ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE**

Non è ammesso l'insediamento di attività produttive inquinanti o insalubri di prima classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94.

**INSEDIAMENTI IN AMBITI CON LIMITAZIONI IDROGEOLOGICHE**

Nelle aree ricadenti nella Fascia "B" del torrente Orco o in classe idrogeologica IIIb4 non sono ammessi ampliamenti, se non per quanto strettamente indispensabile all'adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore, anche in materia di sicurezza del lavoro. E' ammessa unicamente la possibilità di realizzare tettoie pertinenziali aperte in misura doppia ai limiti fissati dall'art. 16 c. 7°, ferma restando la verifica di Rc 40% sull'area perimetrata.

Gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti devono sempre contemplare la dismissione d'uso dei locali potenzialmente allagabili o l'innalzamento delle quote di pavimento, necessario ad impedirne l'allagamento.

Negli impianti per la lavorazione degli inerti presenti nella fascia B del torrente Orco sono ammessi interventi di adeguamento funzionale e integrazione delle strutture tecnologiche produttive e di stoccaggio, subordinatamente al parere favorevole della competente autorità idraulica.

**PERTINENZE RESIDENZIALI**

Compatibilmente con le limitazioni idrogeologiche è ammesso l'ampliamento delle unità abitative esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, ~~per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 500 mq~~, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente. Sono da computare nelle abitazioni esistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG.

Gli interventi edilizi ammessi sulle pertinenze residenziali sono quelli previsti per le aree residenziali a capacità insediativa esaurita all'art. 25 delle Nda.

# ART. 31 - AREE PER ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE DI NUOVO IMPIANTO

# TR

## DESCRIZIONE DELL'AREA

Area ubicata in fregio alla Strada Provinciale Castellamonte-Caluso, all'estremità orientale del centro abitato.

## FINALITA' DEL PRG

Nuova realizzazione di attrezzature ricettive alberghiere e di fruizione pubblica.

## DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r2, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2, t3) direzionale; servizio pubblico..

## INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

### STRUMENTO ESECUTIVO

nuova costruzione <sup>(1)</sup>

### NOTE

<sup>(1)</sup> L'attuazione è subordinata a SUE unitario esteso a tutta l'area..

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Ut = 0,5 mq/mq

Rc = 40%

H = 10,50 m

## STANDARD URBANISTICI

Sono richieste la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) e la completa realizzazione delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura del 100% della Sul edificata, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. La superficie adibita a parcheggio pubblico, al lordo delle eventuali aiuole di arredo, deve essere pari ad almeno il 50% delle aree per servizi complessivamente dovute.

Non è ammessa in alcun caso la monetizzazione di aree per servizi.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### PERTINENZA RESIDENZIALE

Nel rispetto degli indici di zona è ammessa la costruzione di una unità abitativa non superiore a 200 mq di Sul, per la residenza del custode o del titolare della struttura alberghiera, solo contestualmente alla realizzazione della stessa.

### PARCHEGGIO PRIVATO

Nell'ambito della pertinenza, oltre ai parcheggi privati per i clienti, calcolati in ragione di 1 mq ogni 2 mq di Sul, e comunque in misura non inferiore a 1 posto auto per ogni stanza, devono essere individuati anche un numero di posti auto privati pari al numero degli addetti occupati nella struttura ricettiva.

### SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE

Le aree esterne, sia pubbliche sia private, devono essere adeguatamente sistemate e arredate, con speciale riguardo alla cura del verde, che deve estendersi anche ai parcheggi, con la messa a dimora di alberi d'alto fusto.

La posa di pergolati e altri elementi d'arredo è ammessa senza limitazioni sulle aree private.

La realizzazione di piscine, campi da gioco e attrezzature ricreative in genere è consentita, oltre che nell'ambito della pertinenza privata, anche sulle aree destinate a verde pubblico derivanti dall'intervento subordinatamente alla definizione convenzionale di termini e modalità per il loro utilizzo anche pubblico.

### PROTEZIONE DALLE EMISSIONI RUMOROSE

In sede di SUE dovranno essere stabilite idonee prescrizioni progettuali per la sistemazione della fascia di 10 m (indicata dal PRG in aderenza alla limitrofa area produttiva), sulla quale non possono essere realizzati edifici abitativi e devono essere previste idonee schermature per l'abbattimento delle immissioni inquinanti, soprattutto acustiche, in coerenza con i criteri della L.R. 52/00 e comunque tali da garantire il rispetto dei limiti di immissione previsti per la classe acustica dell'area, che dovrà essere dimostrato dalla "Documentazione previsionale di clima acustico" allegata al S.U.E., ai sensi delle N.d.A. del P.C.A..

**ART. 31bis - AREE PERTINENZIALI AD INSEDIAMENTI  
PRODUTTIVI E TERZIARI**

**PP**

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree inedificate costituenti pertinenza degli insediamenti produttivi e terziari.

**FINALITA' DEL PRG**

Realizzazione di cortine vegetali per la schermatura visiva degli insediamenti produttivi.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Cfr. le Prescrizioni Particolari

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

Cfr. le Prescrizioni Particolari

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono aree inedificabili e non vengono conteggiate nel computo della superficie fondiaria o territoriale delle aree produttive di cui sono pertinenza, per l'applicazione degli indici di edificabilità.

Possono essere utilizzate come spazi per la sosta e la manovra degli automezzi, ma anche per l'ordinato stoccaggio dei materiali, salvo il divieto di accumularvi rottami a cielo aperto.

Possono essere sistemate a verde o pavimentate, privilegiando l'impiego di soluzioni che contengano al massimo l'impermeabilizzazione del suolo.

Lungo il confine con altre proprietà, secondo le previsioni cartografiche di PRGC e le eventuali ulteriori disposizioni dettate dal Comune in sede esecutiva, devono essere previste schermature vegetali da realizzarsi, a seconda dei casi, con siepi sempreverdi continue o con cortine alberate di essenze autoctone al fine di creare una quinta, anche visiva, tra ambiti di diversa destinazione.

La sistemazione dell'area di pertinenza dei fabbricati industriali costituisce elemento progettuale e attuativo obbligatorio. Esso viene autorizzato dal Comune attraverso un apposito elaborato progettuale, in scala non inferiore a 1:200 per i permessi di costruire e 1:500 per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, facente parte integrante degli elaborati oggetto del permesso di costruire e/o della convenzione. Il progetto di sistemazione delle aree esterne deve indicare la destinazione delle aree, i materiali impiegati, l'ubicazione e il nome scientifico delle piante (alberi e arbusti).

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree attualmente utilizzate ai fini agricoli, con presenza diffusa di edifici non più destinati all'attività rurale.

**FINALITA' DEL PRG**

Valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale rappresentato dal territorio agricolo; ammodernamento e potenziamento delle aziende agricole, recupero, riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio diffuso..

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r1, r3, r4); produttiva (p1); commerciale (c1), agricola (a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8), servizio pubblico (s), è vietato l'insediamento di allevamenti di tipo industriale.

Le destinazioni r1, p1, c1, s sono ammesse limitatamente all'esistente.

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

**INTERVENTO DIRETTO**

Tutti quelli previsti dall'art. 15, con riferimento alle differenziazioni applicative di cui alle Prescrizioni Particolari

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

If (relativo esclusivamente alle residenze rurali) = in base all'art. 25 commi 12, 13, 15, 16, 18, 19 della L.R. 56/77

Rc (relativo a tutti gli edifici dell'azienda agricola) = 30% della superficie fondiaria del lotto

H = 7,50 m

Si vedano inoltre le Prescrizioni Particolari

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

**PERMESSI DI COSTRUIRE IN AREA AGRICOLA**

I permessi di costruire in area agricola, per la costruzione di residenze e accessori rurali, sono rilasciabili esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, comma 3, L.R. 56/77.

**RESIDENZE AGRICOLE**

Per le aziende agricole di nuovo impianto, ai fini della definizione del Volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui, purché nello stesso Comune, sempre che la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 50% della intera superficie utilizzata. Il vincolo sui terreni afferenti la cubatura deve essere registrato nelle forme di legge, pena la decadenza del permesso di costruire.

La cubatura massima a destinazione residenziale per ogni azienda non può superare complessivamente (sommando volumi esistenti e di nuova costruzione) 1500 mc.

**RESIDENZE NON AGRICOLE**

Sulle residenze esistenti non destinate a servizio dell'agricoltura, limitatamente agli edifici uni-bifamiliari, sono consentiti ampliamenti pari al 20% della Sul, con un minimo comunque consentito di 30 mq di e un massimo ammissibile di 100 mq di Sul residenziale per ogni unità abitativa ed ampliamenti della superficie coperta, per la realizzazione di porticati e tettoie (nel rispetto dei requisiti fissati dal REC) pari al 50% dell'esistente. Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di fabbricati interrati senza limiti dimensionali (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 30 mq per ogni unità abitativa ma nel rispetto di Rc=50%, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

**DISTANZE**

- Costruzioni a servizio delle attività produttive agricole:
  - Distanza minima dalle altre aree di PRG per fienili, depositi, ricoveri macchinari e attrezzi m 15,00
  - Distanza minima dalle altre aree di PRG per ricoveri di animali domestici per autoconsumo e simili m 25,00
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Bovini, equini e capi minori), comunque indipendenti dagli edifici residenziale dell'azienda
  - Distanza minima dalle altre aree di PRG e da edifici civili residenziali in area agricola : m 100,00
  - Distanza minima dalla residenza rurale del conduttore : m 12,50
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Suini e avicunicoli)
  - Distanza minima da aree di PRG m 200,00

|  |          |
|--|----------|
| - Distanza minima da edifici residenziali in area agricola | m 100,00 |
| - Distanza minima dalla residenza del conduttore           | m 12,50  |

### **IMPIANTI DI RACCOLTA E TRASFORMAZIONE PRODOTTI AGRICOLI**

Sono consentite deroghe alle altezze massime per le strutture tecnologiche (silos, elevatori, essiccatoi, ecc.) connesse agli impianti di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli. La realizzazione di tali strutture è soggetta a permesso di costruire convenzionato e deve prevedere la contestuale attuazione di tutti gli interventi necessari alla mitigazione del loro impatto paesaggistico, che devono essere puntualmente descritti nei progetti a corredo dell'istanza per il permesso di costruire, e che con opportuni accorgimenti (disposizione planimetrica, schermature vegetali, tinteggiatura, ecc.) devono minimizzarne la visibilità dalle zone residenziali e dalle strade pubbliche di più intenso traffico. Il Comune, su parere della Commissione Edilizia, può negare il permesso di costruire quando l'interferenza delle opere in progetto con il paesaggio non risulti adeguatamente mitigata.

### **RIUTILIZZO DI STRUTTURE EX-RURALI**

Sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 15 delle Nda fino alla ristrutturazione di tipo B (ed eventuale demolizione con ricostruzione nei limiti di seguito precisati) con cambio di destinazione d'uso, in funzione residenziale (r1) o compatibile, purché tali fabbricati

- siano già esistenti alla data di adozione del presente PRG, e comunque siano stati ultimati da più di dieci anni rispetto al momento in cui viene richiesto il cambio di destinazione d'uso;
- siano stati precedentemente utilizzati come residenza agricola, o, se destinati ad altri usi (come fienili, travate, sottotetti, depositi, stalle), abbiano caratteristiche tipologico strutturali adeguate alla nuova destinazione d'uso e posizionamento tale da consentire il rispetto delle distanze tra edifici e tra pareti finestrate in ogni caso non sono ammessi il recupero abitativo e la demolizione e ricostruzione allo stesso scopo, delle strutture di tipo industriale;
- vengano collegati (a totale carico dei proprietari) alle reti infrastrutturali comunali, con particolare riguardo alla fognatura, o vengano comunque dotati di adeguate attrezzature per il corretto smaltimento delle acque reflue;
- siano resi pienamente conformi (soprattutto se trattasi di strutture disadorne o non coerenti con l'ambiente rurale) alle disposizioni sull'inserimento ambientale delle costruzioni di cui all'art. 32 del REC.

Le strutture prefabbricate di tipo industriale possono unicamente essere riutilizzate come depositi non nocivi, compatibili con le caratteristiche del contesto agricolo circostante.

## ART. 33 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE **AS**

### **DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree libere destinate all'attività agricola, contigue agli abitati e costituenti la naturale cornice ambientale. Tali ambiti non costituiscono ad alcun titolo attesa edificatoria né sotto il profilo urbanistico né per eventuali diritti acquisiti.

### **FINALITA' DEL PRG**

Salvaguardia fisico-morfologica con divieto di nuove edificazioni o trasformazioni del suolo che possano alterarne le caratteristiche ambientali.

### **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r1, r3, r4, ove già esistenti), Agricola (a1, a2, a3), servizio pubblico (s).

### **INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

#### **INTERVENTO DIRETTO**

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti per le aree agricole normali AN, compresi gli ampliamenti igienico-funzionali e le integrazioni pertinenziali, ma con divieto di nuove costruzioni, anche se destinate all'attività agricola.

### **INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

Sono confermate le consistenze edilizie in atto, a meno degli incrementi indotti dai tipi di intervento edilizio ammessi. Le superfici delle aree di salvaguardia ambientale possono essere utilizzate per la determinazione delle quantità volumetriche realizzabili nelle aree agricole normali.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

#### **RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

Tutti gli interventi ammessi devono costituire occasione per il recupero dei valori qualitativi ambientali là dove siano stati precedentemente compromessi da opere edilizie e di trasformazione del suolo inappropriate e deturpanti; si richiamano in proposito i disposti dell'art. 32 del REC.

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree edificate o libere in cui sono localizzate o è prevista la localizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, classificabili ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77.

**FINALITA' DEL PRG**

Conferma delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree per soddisfacimento degli standard di legge.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Servizi pubblici, come individuati dalla cartografia di PRG: istruzione e attrezzature di interesse comune, spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggio pubblico, attrezzature al servizio degli impianti produttivi.

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

Per gli edifici e relative pertinenze ubicati in Centro Storico si richiamano gli interventi ammessi dalla Tav. D.4, sugli edifici esterni al centro storico e sulle aree libere sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 15.

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art.21 Nda

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI****DESTINAZIONE SPECIFICA**

Per le aree di nuova formazione l'individuazione della destinazione specifica ha titolo indicativo; in luogo dell'attrezzatura individuata può essere prevista un'altra attrezzatura, senza che ciò costituisca variante al PRG, purché complessivamente sull'intero territorio comunale vengano rispettate le quantità previste all'art. 21 della L.R. 56/77, senza che ciò costituisca variante al PRG, in applicazione dei disposti dell'art. 17, comma 8°, lett. g) della L.R. 56/77.

**SOGGETTI ATTUATORI**

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati, anche non connessa a interventi edificatori contestuali, è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

**CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DI ATTUATORI PRIVATI**

Le modalità di cessione o assoggettamento delle aree per servizi pubblici vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77, qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta convenzionata; nell'ambito delle convenzioni può essere previsto il concorso del Comune in procedure espropriative finalizzate ad una più completa e funzionale attuazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità.

Ai fini quantitativi e localizzativi, le previsioni relative alle aree per servizi pubblici, se individuate cartograficamente dal PRG, hanno carattere prescrittivo, pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti Nda.

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree occupate o destinate alla localizzazione di strutture edilizie e impianti di interesse generale (cimitero, e-area per la protezione civile e **area stoccaggio inerti**).

**FINALITA' DEL PRG**

Conferma localizzazione delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree necessarie.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Servizi pubblici generali (cimitero, e area per la protezione civile e **area stoccaggio inerti**).

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

Tutti quelli previsti dall'art. 15 e necessari al funzionamento o eventualmente al potenziamento delle infrastrutture.

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 21 NdA

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI****SOGGETTI ATTUATORI**

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

**DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'AREA SG3**

**L'area è destinata allo stoccaggio di materiali inerti e rifiuti edili non pericolosi derivanti da demolizioni.**

**Il deposito dei materiali e il loro recupero sono subordinati al preventivo rilascio di autorizzazione da parte dei competenti uffici della Provincia di Torino – Servizio Gestione Rifiuti e Bonifiche.**

**La gestione dell'area e del servizio di raccolta, stoccaggio, trattamento e riutilizzo dei materiali inerti può essere esercitata direttamente dal Comune, dagli Enti individuati dall'Associazione d'Ambito Torinese per il Governo dei Rifiuti" (ATOR) o da altri soggetti operanti in convenzione con il Comune o con gli Enti suddetti.**

**Le seguenti prescrizioni attuative devono essere recepite e disciplinate dalla convenzione di cui sopra:**

- **la viabilità di accesso all'area deve essere adeguatamente sistemata per il transito di mezzi pesanti;**
- **le pavimentazioni impermeabili (con particolare riferimento a superfici bituminose e cementizie) devono essere limitate allo stretto indispensabile, e opportunamente giustificate in sede di progetto;**
- **le strutture edilizie (ufficio, deposito, pesa) e impiantistiche connesse alla gestione dell'attività devono essere dimensionate per quanto strettamente necessario e localizzate in modo da minimizzare gli impatti visivi;**
- **lungo i margini dell'ambito di intervento devono essere realizzate cortine alberate in essenze autoctone, con funzione di schermatura visiva e di inserimento paesaggistico (riproponendo l'immagine dei filari alberati ancora presenti nelle aree circostanti a margine di strade e corsi d'acqua);**
- **alla scadenza dell'autorizzazione per l'esercizio dell'attività dovrà essere ripristinato lo stato naturale dei luoghi, salva la conservazione delle cortine alberate;**
- **l'eventuale installazione di un impianto di frantumazione degli inerti, in considerazione delle potenziali emissioni sonore, è subordinata alla predisposizione di specifica documentazione di impatto acustico, la quale deve indirizzare la definizione del lay-out degli impianti previsti e gli eventuali interventi tecnici di mitigazione acustica, al fine di garantire il rispetto dei limiti in materia di inquinamento acustico ambientale;**
- **ai sensi del D.M.LL.PP. 14.01.2008, la relazione geologico-tecnica di dettaglio deve verificare la stabilità dei materiali posti a dimora, in relazione agli angoli di riposo dell'ammasso incoerente ed alle caratteristiche geometriche degli accumuli.**

## ART. 36 - SEDIMI PER VIABILITA' PUBBLICA

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree destinate a infrastrutture stradali per viabilità veicolare e ciclo-pedonale esistenti o previste.

### FINALITA' DEL PRG

Conservazione, ampliamento e nuova formazione di spazi per il traffico di autoveicoli, cicli e pedoni..

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Viabilità e attrezzature connesse.

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Tutti quelli connessi con la realizzazione, l'utilizzo e la gestione delle infrastrutture stradali.

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### **SOGGETTI ATTUATORI**

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

Nel caso di attuazione da parte di privati, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

#### **CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DI ATTUATORI PRIVATI**

Le previsioni relative alla viabilità, se individuate cartograficamente dal PRG, hanno carattere prescrittivo, pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti Nda.

#### **TRACCIATI STRADALI DI PRG E LORO MODIFICA**

I tracciati stradali di nuova previsione o per i quali sono previsti allargamenti e rettifiche sono rilevabili dalla cartografia di PRG: in fase attuativa l'Amministrazione Comunale, con le procedure di cui all'art. 17, comma 9, L.R. 56/77, può effettuare modifiche del tracciato nell'ambito delle fasce di rispetto del medesimo.

#### **VIABILITA' INTERNA AD AMBITI DI SUE**

Le strade pubbliche interne a SUE, ove non già previste dal PRG, devono essere larghe almeno m 7,50 (compreso il marciapiede). Strade di sezione inferiore devono restare private ed essere separate con cancelli o sbarre da vie e spazi pubblici. Tutte le strade pubbliche o di uso pubblico a fondo cieco devono terminare con una piazzola di dimensioni tali da permettere l'iscrizione di un cerchio di 15 m di diametro.

Gli oneri e la responsabilità della manutenzione della viabilità spettano al soggetto proprietario, pubblico o privato.

### TITOLO III

## DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

**nota:**

*Nel presente Titolo III sono riportate le disposizioni normative relative all'adeguamento del PRG alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa .*

*Tali disposizioni, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRG, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare, ma devono sempre essere lette coordinatamente a tutti gli altri documenti normativi interni al Piano ed a quelli ad esso correlati o sovraordinati, con particolare riferimento a:*

- Titolo I delle NdA : Norme Generali*
- Tav. D.6 “Zone di insediamento commerciale”*

*Costituisce altresì costante e imprescindibile riferimento il documento dei “ CRITERI COMMERCIALI”*



## **ART. 37 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DISCIPLINARI SOVRAORDINATI**

1. La disciplina regionale del commercio si fonda sulla L.R. 28 del 12.11.99, le cui disposizioni hanno integrato e modificato gli articoli 21 e 26 della legge urbanistica regionale (56/77). Con le disposizioni contenute negli allegati A delle successive D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, n. 347-42514 del 23.12.03 e n. 59-10831 del 24.03.06, la Regione Piemonte ha sviluppato ulteriori indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali e criteri per la programmazione urbanistica del settore commerciale, ai quali i Comuni sono tenuti ad adeguare i loro strumenti urbanistici.

2. L'adeguamento è predisposto sulla base di quanto contenuto nei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali" (in seguito definiti "Criteri Commerciali") di cui all'art. 8, c. 3°, D.Lgs. 114/98, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

3. I "Criteri Commerciali" definiscono la compatibilità territoriale allo sviluppo delle strutture distributive di commercio al dettaglio in sede fissa e, pertanto, per la verifica dell'esistenza delle condizioni di compatibilità si rimanda integralmente a tale documento.

4. Per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamate le disposizioni contenute negli atti legislativi e disciplinari di cui sopra e nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune.

## **ART. 38 - CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DEL COMUNE**

1. Il comune di Ozegna, in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socio-economiche e di consistenza demografica, è classificato dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 come Comune Minore della rete secondaria non appartenente ad Aree di programmazione commerciale.

## **ART. 39 - TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE**

1. Si richiamano gli artt. nn. 5, 6, 7 e 8 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 per quanto riguarda la definizione delle superfici di vendita e di esposizione, della classificazione degli esercizi per la vendita al dettaglio e delle tipologie di strutture distributive.

## **ART. 40 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE**

1. Con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 13 della DCR n. 59-10831 del 24.3.06, ed a quanto definito dai "Criteri Commerciali" approvati dall'Amministrazione ai quali si rimanda, si riconoscono sul territorio comunale le seguenti zone di insediamento commerciale (cfr. tavola D.6 – "Zone di insediamento commerciale" in scala 1:2000): l'Addensamento Storico Rilevante (A1).

| Tipo | Descrizione  | OZEGNA                      |
|------|--|-----------------------------|
| A.1  | Addensamento storico rilevante:<br>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 L.R. 56/'77 e s.m.i. | Centro Storico<br>e aree RR |

2. Sulla base dei criteri fissati dalla Regione Piemonte, nel Comune di Ozegna non vengono individuate Localizzazioni commerciali. Tuttavia, il riconoscimento delle Localizzazioni urbane non addensate (L1) può essere effettuato in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06, nelle aree per le quali il PRGC preveda la destinazione commerciale al dettaglio e verificando, senza alcuna possibilità di deroga, il rispetto di tutti i parametri di cui al prospetto 4 dell'art. 14 della citata D.C.R., sempre fatta salva la possibile riduzione fino al 20% del parametro X.1 (numerosità del numero di residenti).

## **ART. 41 - COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLO SVILUPPO**

1. Nella Tabella regionale delle Compatibilità territoriali dello sviluppo (TAB.6, - D.C.R. n.59-10831 del 24/03/2006), integrata nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune, è definita la tipologia e la dimensione delle strutture commerciali ammesse nell'Addensamento A1 individuato.

2. Gli esercizi di vicinato sono comunque consentiti anche esternamente all'Addensamento commerciale A1, purché compresi in aree e/o edifici ove la

destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

3. Le medie strutture di vendita sono consentite esclusivamente nell'Addensamento commerciale A1, secondo le compatibilità indicate nella citata Tabella, in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

4 L'eventuale futuro riconoscimento di Localizzazioni urbane non addensate (L1) in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni (di cui all'art. 15 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06), potrà consentire l'insediamento di medie strutture (sempre secondo le disposizioni della Tabella delle compatibilità)

## **ART. 42 - FABBISOGNI DI PARCHEGGI E STANDARD PER GLI ESERCIZI**

1. L'insediamento di nuovi esercizi commerciali e l'ampliamento di quelli esistenti sono tenuti al reperimento dei parcheggi privati, dei parcheggi pubblici e degli altri standard di cui all'art. 21, 1° comma, n. 3) della L.R. 56/77 o al versamento delle monetizzazioni sostitutive; in caso di ampliamento dell'esercizio commerciale le superfici per le quali debbono essere calcolati i fabbisogni di parcheggi e standard sono esclusivamente quelle aggiuntive.

2. 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 seguito riportata ed ai commi 4 e 6 della DCR 24.03.06 n. 59-10831.

3. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio, per gli esercizi con superfici di vendita superiore a 400 mq è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

| <b>PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO</b>  |                                      |   |
|--|--------------------------------------|---|
| <b>TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE CONSENTITE (A.1; L.1)</b>  | <b>SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)</b> | <b>METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)</b> |
| M-SAM2 (*)   | 400-900                              | $N = 35 + 0,05 (S-400)$                                     |
| M-SAM3   | 901-1800                             | $N = 60 + 0,10 (S-900)$                                     |
| M-SE2-3  | 401-2500                             | $N = 0,045XS$   |
| G-SM1  | fino a 4500                          | $N = 245 + 0,20 (S-4500)$                                   |
| M-CC   | 151-1500<br>251-2500                 | $NCC = N + N' (***)$  |
| G-CC1  | fino a 12000                         | $NCC = N + N' (***)$  |
| (*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per pubblico in ragione del 50% della S.U.L |                                      |   |
| (***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale               |                                      |   |

*N' è uguale a  $0,12xS'$ , dove  $S'$  è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.*

#### **ART. 43 - MISURE DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI**

1. A tutela degli ambiti caratterizzati da pregio storico-documentario, quali in particolare gli spazi aperti ed i prospetti edilizi direttamente confrontanti con edifici vincolati per legge o dichiarati di pregio storico ambientale dal PRGC, è facoltà dell'Amministrazione Comunale impedire l'inserimento di attività ritenute particolarmente moleste, improprie o contrastanti con il pubblico decoro.

2. Nel valutare caso per caso l'Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia possono comunque subordinare a permesso convenzionato interventi che siano ritenuti particolarmente delicati per la confrontanza diretta con emergenze storico architettoniche, definendo eventuali prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle del presente testo normativo.

3. Per l'insediamento di ciascun esercizio deve essere comunque effettuata una verifica di compatibilità con il contesto di inserimento, tendente a dimostrare che l'apertura della nuova attività non determini ulteriori significativi impatti, riguardo agli orari di apertura, al traffico, all'emissione di rumori, odori ed effetti luminosi, e non comporti rischi di incendio, esplosione o altri incidenti potenzialmente pericolosi per gli edifici circostanti.

4. Ogni intervento di nuovo impianto di attività commerciali o di sostanziale riqualificazione e potenziamento di quelle esistenti, anche se non compreso in ambiti di interesse storico-artistico e documentario, deve garantire l'utilizzo di tipologie e di materiali adeguati alle caratteristiche architettoniche e storiche degli edifici circostanti e, in generale, al valore ambientale del tessuto edilizio.

#### **ART. 44 - VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITA'**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 della DCR n.59-10831 del 24.3.2006, le verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinate; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq 1.800.

2. Si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 26, comma 3°ter e seguenti, della DCR sopra citata.

3. Si richiamano inoltre le disposizioni particolari dettate per specifiche aree dalle N.d.A. di PRGC o da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

#### **ART. 45 - VERIFICHE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della DCR n.59-10831 del 24.3.2006, la valutazione di compatibilità ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art.4 e dall'allegato B1 della L.R. 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art.26 L.R. 56/77 per gli insediamenti commerciali di SLP superiore a 4.000 mq.

2. Anche per l'insediamento di esercizi di dimensioni inferiori a 4.000 mq deve essere comunque effettuata una verifica di compatibilità con il contesto di inserimento, tendente a dimostrare che l'apertura della nuova attività non determini ulteriori significativi impatti, riguardo agli orari di apertura, al traffico, all'emissione di rumori, odori ed effetti luminosi, e non comporti rischi di incendio, esplosione o altri incidenti potenzialmente pericolosi per gli edifici circostanti.

3. L'Amministrazione Comunale può in ogni caso vietare l'insediamento di attività oggettivamente moleste o di quelle che, sia per caratteristiche proprie, sia per quelle della possibile utenza, vengano ritenute incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del tessuto edilizio o per problemi legati alla sicurezza, all'accessibilità, alle necessità di parcheggio.

## **ART. 46 - CONDIZIONI SPECIFICHE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI**

### **1. Incentivi**

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

Analogamente, per promuovere il potenziamento e la riqualificazione formale e funzionale delle attività esistenti, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere forme di incentivo economico per i relativi interventi di ristrutturazione ed eventuale ampliamento delle superfici commerciali, purché comprensivi della sostituzione o riqualificazione dei serramenti e di ogni altra struttura prospettante su vie pubbliche, ritenuti incongrui ed impattanti sul valore ambientale del tessuto edilizio.

### **2. Medie strutture**

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

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

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

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

#### **ART. 47 - INCOMPATIBILITA'**

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