

## **SOMMARIO**

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>3</b>
<b>CAPO I - GENERALITA' .....</b>	<b>3</b>
Art. 1 - Elementi costitutivi del P. R. G. ....	3
Art. 2 - Applicazione del P.R.G. ....	5
Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia .....	6
<b>CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI .....</b>	<b>7</b>
Art. 4 - Indici urbanistici .....	7
Art. 5 - Indici edilizi .....	9
Art. 6 - Distanze ed altezze .....	10
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....</b>	<b>13</b>
<b>CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>13</b>
Art. 7 - Modalità di attuazione del P.R.G.....	13
Art. 8 - Intervento preventivo.....	14
Art. 9 - Intervento diretto .....	16
<b>CAPO II - MODALITA' DELL'INTERVENTO PREVENTIVO .....</b>	<b>18</b>
Art. 10 - Piano particolareggiato (PP) .....	18
Art. 11 - Piano Tecnico Esecutivo (PTE).....	19
Art. 12 - Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) .....	20
Art. 12 bis - Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (PECO) (art. 44 LR 56/77).....	22
Art. 13 - Piano di Recupero (PdR) .....	24
Art. 14 - Convenzioni.....	25
<b>CAPO III - TIPI E MODALITA' DELL'INTERVENTO DIRETTO .....</b>	<b>27</b>
Art. 15 - Tipi di intervento all'interno del PRG .....	27
Art. 16 - Permesso di costruire.....	28
Art. 17 - Denuncia di inizio attività.....	31
Art. 18 - Convenzioni per l'edilizia abitativa .....	32
Art. 19 - Termini di decadenza della pratica e del permesso di costruire.....	33
Art. 20 - Utilizzazione degli indici .....	34
Art. 21 - Trascrizione in mappa.....	35
Art. 22 - Certificato di agibilità.....	36
<b>CAPO IV - URBANIZZAZIONI .....</b>	<b>37</b>
Art. 23 - Opere di urbanizzazione .....	37
Art. 24 - Contributo di costruzione .....	38
<b>CAPO V - NORME GENERALI E SPECIALI .....</b>	<b>40</b>
Art. 25 - Destinazione d'uso .....	40
Art. 26 - Decoro dell'ambiente.....	41
Art. 27 - Tutela e sviluppo del verde.....	42
Art. 28 - Aree di parcheggio e autorimesse .....	44
Art. 29 - Inquinamenti.....	46
Art. 30 - Cave.....	49
<b>TITOLO III - PREVISIONI DEL P.R.G. ....</b>	<b>50</b>
<b>CAPO I - DIVISIONE DI AREE .....</b>	<b>50</b>
Art. 31 - Divisione in aree del territorio comunale.....	50
Art. 31 bis - Pericolosità geomorfologica e utilizzazione urbanistica del territorio comunale..	53
Art. 32 - Divisione in aree a carattere generale .....	60

Art. 33 - Divisione in aree a carattere urbanistico.....	61
<b>CAPO II - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE</b> .....	<b>62</b>
Art. 34 - Aree per servizi pubblici.....	62
Art. 35 - Aree di interesse naturale.....	65
Art. 36 - Aree per la viabilità .....	67
<b>CAPO III - AREE PER GLI INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE</b> .....	<b>69</b>
Art. 37 - Area degli insediamenti storici, RS .....	69
Art. 38 - Aree residenziali da ristrutturare, RR (RR1 – RR2) .....	72
Art. 39 - Aree residenziali esistenti e di completamento RC (RC1 - RC2 - RC3 - RC4 - RC5 - RC6 - RC7) .....	74
Art. 40 - Aree residenziali di espansione RE (RE1 – RE2).....	78
Art. 41 - Aree residenziali ex rurali.....	80
Art. 41 bis - Area per insediamenti alberghieri, terziari, commerciali e direzionali. ....	82
<b>CAPO IV - AREE PRODUTTIVE E TERZIARIE</b> .....	<b>85</b>
Art. 42 - Aree produttive e terziarie esistenti e di completamento ADC (ADC1 – ADC2 – ADC5).....	85
Art. 42bis - Aree artigianali di completamento ADC (ADC3 – ADC4) .....	89
Art. 43 - Aree produttive e terziarie di espansione ADE.....	91
Art. 44 - Aree agricole.....	93
<b>TITOLO IV</b> .....	<b>99</b>
<b>NORME PARTICOLARI</b> .....	<b>99</b>
Art. 45 - Interventi nelle aree A .....	99
Art. 46 - Allineamenti di fabbricazione.....	100
Art. 47 - Strade private.....	101
Art. 48 - Caratteristiche delle nuove strade .....	102
Art. 49 - Vincolo e protezione dei corsi d'acqua.....	103
Art. 50 - Edifici in aree di rispetto.....	104
Art. 50 bis - Limiti massimi di esposizione al rumore .....	105
<b>TITOLO V</b> .....	<b>107</b>
<b>NORME TRANSITORIE, SPECIALI E FINALI</b> .....	<b>107</b>
Art. 51 - Edifici o attività in zona impropria .....	107
Art. 52 - Utilizzo sottotetti .....	109
Art. 53 - Fabbricati residenziali ex rurali .....	111
Articolo abrogato.....	111
Art. 54 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia .....	112
Art. 55 - Impianti sportivi privati .....	113
Art. 56 - Demolizione e ricostruzione edifici per migliorare la viabilità .....	114
Art. 57 - Deroghe alle norme di P.R.G.....	115
Art. 58 - Impianti di interesse pubblico (Servizi elettrici – Telefonici e Acquedotto) .....	116
Art. 59 - Norme per gli edifici in corso di costruzione.....	117
Art. 60 - Tettoie in aree residenziali .....	118
Art. 60 bis - Capanni per attrezzi agricoli e serre .....	119
Art. 60 ter - Norme transitorie.....	120
Art. 61 - Decadenza vincoli.....	121
Art. 62 - Tabelle .....	122
<b>TITOLO VI</b> .....	<b>143</b>
<b>ADEGUAMENTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE ALLA NORMATIVA SUL</b> <b>COMMERCIO</b> .....	<b>143</b>

# TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

## Capo I - GENERALITA'

### Art. 1 - Elementi costitutivi del P. R. G.

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), oltre alle presenti Norme, gli elaborati di seguito indicati:

- Elaborato 1a - Relazione Illustrativa
- “ 1b - omissis
  - “ 1c - Relazione – Compatibilità ambientale
  - “ 1d - Norme tecniche di Attuazione
  - “ 2 - Inquadramento territoriale 1/25.000
  - “ 3 - Compromissione fisica del territorio e colture in atto 1/5.000
  - “ 4 - Struttura insediativa del centro edificato 1/1.000
  - “ 5 - Relazione geologico-tecnica
  - “ 5b - Analisi sismica del territorio comunale – relazione illustrativa
  - “ 6a - Carta geologico-morfologica 1/5.000
  - “ 6b - Carta litotecnica e dei dati geognostici 1/10.000
  - “ 6c - Carta idrogeologica 1/10.000
  - “ 7a - Carta dell'ultimo evento alluvionale 1/5.000
  - “ 7b - Carta dei dissesti 1/5.000
  - “ 8 - Carta del reticolo idrografico e delle opere di difesa idraulica 1/5.000
  - “ 9 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica 1/5.000
  - “ 10 - Rettifica e nuova viabilità nel centro edificato ed edificando 1/1.000

- “ 11 - Urbanizzazione primaria 1/5.000
- “ 12 - Urbanizzazione primaria 1/5.000
- “ 13 - Urbanizzazione secondaria 1/5.000
- “ 14 - Viabilità, vincoli 1/5.000
- “ 14/b - Carta dell'uso del suolo 1/5.000
- “ 14/c - Carta dell'uso del suolo su base catastale 1:5.000
- “ 15 - Riperimetrazione centro storico e centro edificato 1/5.000
- “ 16 - Individuazione aree urbanistiche omogenee d'intervento 1/5.000
- “ 17 - Aree residenziali 1.1.000
- “ 18 - Aree produttive e terziarie; aree artigianali 1/1.500

## Art. 2 - Applicazione del P.R.G.

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, della Legge 28 Gennaio 1977 n. 10 e succ. modificazioni, nonché della Legge Regionale 5 Dicembre 1977 n. 56 e successive modificazioni e integrazioni, la disciplina urbanistico-edilizia del PRG si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme.

Gli immobili che alla data di adozione del PRG siano in contrasto con le sue disposizioni e quelli che hanno ottenuto la sanatoria in base alla Legge 28/02/1985 n. 47 e successive variazioni ed integrazioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, tranne che per gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) comma primo, art. 3, Testo Unico dell'Edilizia DPR n.380/01 e s.m.i..

## Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal PRG partecipa agli oneri ad essa relativa e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco o suo delegato.

Le sole previsioni del PRG non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria indicate dal successivo art. 4, punto 3 e 4, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzare a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

## CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 4 - Indici urbanistici

#### 1. St - Superficie territoriale

Si richiama la definizione riportata al Titolo III del Regolamento Edilizio.

#### 2. Sf = Superficie fondiaria

Si richiama la definizione riportata al Titolo III del Regolamento Edilizio.

#### 3. S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree destinate alle seguenti opere :

- a) strade a servizio degli insediamenti
- b) strade pedonali
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico
- d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
- e) pubblica illuminazione
- f) spazi per il verde attrezzato pubblico o privato ma vincolato ad uso pubblico.

#### 4. S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido
- b) scuole materne
- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori)
- d) attrezzature collettive civiche (attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, ecc.)
- e) attrezzature collettive religiose
- f) spazi per il verde pubblico attrezzate e naturali

g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

5. Ut = Indice di utilizzazione territoriale

Si richiama la definizione riportata al Titolo III del Regolamento Edilizio.

6. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

Si richiama la definizione riportata al Titolo III del Regolamento Edilizio.

7. It = Indice di densità edilizia territoriale

Si richiama la definizione riportata al Titolo III del Regolamento Edilizio.

8. If = Indice di densità edilizia fondiaria

Si richiama la definizione riportata al Titolo III del Regolamento Edilizio.

9. Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di densità edilizia territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento preventivo (art. 8).

Gli indici di densità edilizia fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo (art. 9).

Fra gli indici di densità edilizia e quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

## Art. 5 - Indici edilizi

I parametri ed indici edilizi ed urbanistici, che sono stabiliti negli articoli successivi per le diverse aree e che sono riportati nelle tabelle di cui all'art. 62 delle presenti norme, sono quelli definiti dal TITOLO III del REGOLAMENTO EDILIZIO. (Comma così modificato con variante ex art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., con deliberazione C.C. n. 32 del 24/7/2000).

## Art. 6 - Distanze ed altezze

Le distanze fra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) e delle costruzioni interrato dal confine sono definite dall'art. 16 del REGOLAMENTO EDILIZIO. (Comma aggiunto con variante ex art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., con deliberazione C.C. n. 32 del 24/7/2000).

L'altezza dei fronti della costruzione (Hf) e l'altezza della costruzione (H) sono definite dagli artt. 13 e 14 del REGOLAMENTO EDILIZIO. (Comma aggiunto con variante ex art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., con deliberazione C.C. n. 32 del 24/7/2000).

### 1) Distanze minime tra fabbricati

Nel centro storico (vedi titolo III, art. 37) le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nelle zone edificate RR, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti. (Titolo III, art. 38) .

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima fra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta fra pareti finestrate, per pareti (o parti di pareti) non finestrate si applica la distanza pari allo 0,7 delle pareti finestrate.

Nel caso di intervento preventivo, la distanza minima fra pareti finestrate deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di ml. 5,00; per pareti (o parti di pareti) non finestrate si applica la distanza pari allo 0,7 delle pareti finestrate.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine. Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruite anteriormente alla data di adozione del Progetto Preliminare di Piano, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno rispettare solo le distanze dai confini pari alla metà

della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5,00 ad eccezione di intervento preventivo di cui al quarto comma del presente articolo, punto 1.

## 2) Distanze dei fabbricati dalla strada

In tutto il territorio Comunale, al di fuori del perimetro del centro edificato delimitato graficamente sull'elaborato 4 del P.R.G., e fatte salve le indicazioni specifiche fornite dalle schede di area per le zone ADC ed ADE, devono essere osservate le distanze minime definite dal D. Lgs. 30.04.1992 n° 285, del D.P.R. n° 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni.

All'interno del centro edificato e per le zone ADC ed ADE quando le schede di area rimandino al presente art. 6, le distanze minime dei fabbricati dalle strade, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere a:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00
- ml. 6,00 per lato, per strade in aree di nuovo impianto.

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono aggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente alla altezza stessa.

## 3) Distanza delle recinzioni dalle strade pubbliche o di uso pubblico

Fatte salve le disposizioni del D. Lgs. 30.04.1992 n° 285, del D.P.R. n° 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni lungo tutte le strade regionali, provinciali e comunali, fuori dalle aree urbanizzate, le recinzioni devono rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal ciglio stradale e devono comunque essere autorizzate dall'Ente cui la strada appartiene.

Sulle altre strade, la distanza delle recinzioni deve rispettare una distanza minima di mt. 5 dall'asse stradale.

#### 4) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5.00.

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

#### 5) Norme antisismiche

In ogni caso, le distanze tra fabbricati, tra fabbricati e ciglio della strada prospiciente ad aree pubbliche, dovranno rispettare le prescrizioni della legge 02/02/1974, n. 64 e del DM 24/01/1986 di attuazione, nonché quanto previsto dalle Ordinanze del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20/03/2003 e del 03/05/2005, dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 27 aprile 2004 n. 1/DOP, dalle D.G.R. n. 61-11017 del 17/11/2003 e n. 64-11402 del 23/12/2003 e la normativa vigente.

#### 6) Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al titolo III per le diverse aree in relazione alle caratteristiche dell'area stessa, agli indici di densità edilizia e di utilizzazione ed alle norme sulle distanze.

Le altezze interne dei locali abitativi sono normate dall'Art.36 del REGOLAMENTO EDILIZIO (Comma così modificato con variante ex art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., con deliberazione C.C. n. 32 del 24/7/2000).

# **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

## **CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

### **Art. 7 - Modalità di attuazione del P.R.G.**

Il PRG si attua per mezzo di strumenti esecutivi pubblici e privati, permessi di costruire e denunce di inizio attività.

Gli strumenti di attuazione si distinguono pertanto in interventi preventivi ed interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di PRG indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti Norme.

## Art. 8 - Intervento preventivo

Si applica in determinate aree del territorio comunale e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il PRG e il progetto diretto.

L'intervento preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati alle condizioni di cui ai successivi artt. 10, 11, 12, 13 e 14.

I piani di intervento preventivo d'iniziativa comunale sono:

- a) Piani particolareggiati (PP) , di cui all'art. 13 della legge 17/8/1942, n. 1150 e agli artt. 38, 39 e 40 della legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.
- b) Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche (PTE) , di cui all'art. 47 della legge regionale 05/12/1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.
- c) Piani di Recupero (PdR) di cui agli artt. 27 e 28 della legge 05/8/1978, n. 457 e dell'art. 41 bis della legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.

I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono:

- a) Piani Esecutivi Convenzionati (PEC), di cui all'art. 10 della legge 06/8/1967, n. 765 e agli artt. 43, 44 e 45 della legge regionale 05/12/1977, n.56 e s.m.i.
- b) Piani di Recupero (PdR), di cui agli artt. 27, 28 e 30 della legge 05/8/1978, n. 457 e degli artt. 41 bis e 43 della legge regionale n. 56 del 05/12/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

La capacità insediativa teorica da considerarsi per il conteggio delle aree da dismettere gratuitamente al Comune, per servizi pubblici, ai sensi dell'art.21 della legge regionale 05/12/1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, è di un abitante ogni 40 mq. di superficie utile residenziale.

L'area scelta per lo strumento urbanistico esecutivo deve avere una forma idonea per lo sfruttamento urbanistico-edilizio corretto, in rapporto all'insolazione degli edifici, al rispetto delle preesistenze ambientali e paesaggistiche, alla viabilità di servizio, all'organica distribuzione delle aree per servizi e degli edifici, non pregiudicando la successiva formazione di altri strumenti urbanistici esecutivi nell'ambito della zona.

A norma del terzo comma, art. 21, Legge Regionale n. 56 del 5/12/1977 e successive modificazioni ed integrazioni, la quantità di aree per servizi, per le funzioni residenziali, deve essere determinata sulla base di 18 mq/ab, così suddivisa:

- per l'istruzione (scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo, scuole professionali)

mq/ab 5

- per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, sanitarie, amministrative, per mercati e centri commerciali pubblici)

mq/ab 1,5

- per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport

mq/ab 9

- per parcheggi

mq/ab 2,5

Per le aree con destinazione funzionale produttiva e terziaria, la quantità di spazi per servizi deve essere determinata sulla base degli standards indicata ai punti 2 e 3, art. 21, Legge Regionale 5/12/1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

## Art. 9 - Intervento diretto

In tutte le aree del territorio comunale dove non sia prescritto o non sia normato l'intervento preventivo, si applica l'intervento diretto. Nelle aree dove è prescritto o normato l'intervento preventivo, successivamente a questo, si applica l'intervento diretto.

Ogni intervento diretto è subordinato a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, ad esclusione di: interventi di manutenzione ordinaria, interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino un aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili comprese nelle zone omogenee A, comportino modifiche della destinazione d'uso.

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili agli elenchi di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono altresì realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui al 3° comma, punto c);

- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici – Comune incluso – e da privati, alle condizioni previste dalle presenti Norme.

## CAPO II - MODALITA' DELL'INTERVENTO PREVENTIVO

### Art. 10 - Piano particolareggiato (PP)

Il Piano Particolareggiato deve indicare:

- a) gli immobili destinati a servizi pubblici eventualmente interessati da PP e le relative opere;
- b) le reti stradali veicolari e pedonali, esterne e interne al perimetro dell'intervento;
- c) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni del PRG;
- d) il progetto planivolumetrico dell'intera area assoggettata a PP;
- e) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- f) la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- g) gli schemi di convenzione che regolano i rapporti fra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del PP, per quanto riguarda i tempi di attuazione dei servizi, strade e insediamenti e gli oneri di urbanizzazione.

Il PP deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano stesso, nonché delle Norme tecniche urbanistico-edilizie di attuazione.

Il PP deve essere redatto secondo le indicazioni degli artt. 38, 39 e 40 della Legge Regionale del 5/12/1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

## Art. 11 - Piano Tecnico Esecutivo (PTE)

Il PTE è redatto dal Comune d'intesa con gli Enti Pubblici competenti; è necessario qualora la progettazione unitaria di opere, attrezzature o infrastrutture pubbliche, previste dal PRGC, comporti vantaggi economici e funzionali, e serva per le dotazioni di infrastrutture e/o di strutture di uso ed al servizio del pubblico.

Per il contenuto ed il procedimento di formazione e di approvazione del PTE, si applicano le norme di cui all'art. 47 della legge regionale del 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.

## Art. 12 - Piano Esecutivo Convenzionato (PEC)

Nelle aree in cui il PRG consente l'intervento preventivo, e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, la proprietà elabora il piano Esecutivo Convenzionato (PEC), per una superficie non inferiore alla subarea indicata dall'elaborato n. 17 e per le rispettive aree degli artt. 37, 38 e 40 delle presenti Norme.

Il PEC deve indicare:

- a) uno stralcio del PRG, con l'individuazione delle aree interessate dal PEC
- b) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento, con le analisi e le ricerche svolte
- c) la planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata dal PEC, con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali
- d) le aree e le opere relative alla urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria di cui all'art. 4 punti 3. e 4. delle presenti Norme
- e) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo urbano, ove necessario
- f) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni di uso degli edifici ed alle altre prescrizioni di PRG
- g) il progetto planivolumetrico dell'intera area, almeno in scala 1:500
- h) gli elenchi catastali di tutte le proprietà
- i) la suddivisione in lotti delle aree edificabili
- j) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti

k) l'impegno ad osservare il disposto della convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal PEC. Del PEC costituisce parte integrante la Convenzione di cui al successivo art. 14.

In ogni caso vanno rispettate le indicazioni degli artt. 43-44-45 della Legge Regionale 5/12/77, n.56 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nella formazione dello strumento urbanistico esecutivo è consentito, in accordo con la Pubblica Amministrazione, spostare le aree a servizio a modificare la viabilità, indicata in cartografia, senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore. (Comma aggiunto con delibera di C.C. n° 13 del 26.04.1999).

## Art. 12 bis - Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (PECO) (art. 44 LR 56/77)

[1] Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piano esecutivo convenzionato, i proprietari di immobili, singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di un progetto di piano esecutivo, sono tenuti a presentare al Comune il progetto di piano esecutivo convenzionato entro 60 giorni dall'approvazione del programma di attuazione.

[2] Il progetto comprende gli elaborati, di cui all'articolo 39 della L.U.R., con l'indicazione delle opere comprese nel programma di attuazione e lo schema di convenzione da stipulare con il Comune, con l'eventuale concorso dei privati imprenditori interessati alla realizzazione degli interventi previsti.

[3] Il progetto di piano esecutivo ed il relativo schema di convenzione sono dal Comune messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo, affinché esprimano le proprie osservazioni e proposte entro 30 giorni dal ricevimento; sono depositati presso la segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.

[4] Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

[5] Il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.

[6] La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi dell'articolo 3 della legge 9 giugno 1947, n. 530. Le destinazioni d'uso fissate nel piano esecutivo approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.

[7] Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente articolo, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 30 giorni.

[8] Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano.

[9] Il progetto di piano esecutivo e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

[10] Esperite le procedure di cui ai precedenti commi 7°, 8° e 9°, il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite al 3°, 4°, 5° e 6° comma.

[11] Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano esecutivo convenzionato.

[12] In tal caso il Comune cede in proprietà o in diritto di superficie gli immobili di cui sopra a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

[13] La convenzione dovrà prevedere il rimborso al Comune delle spese sostenute per la compilazione d'ufficio del piano esecutivo.

N.B. Art. aggiunto con variante ex art. 17, comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i. con Deliberazione CC. n.49 del 29/11/04

## Art. 13 - Piano di Recupero (PdR)

Il PdR è redatto nelle “zone di recupero”, così come individuate dal PRG, in attuazione dell'art. 27 legge 05/8/1978, n. 457, comma secondo, punto 7bis dell'art. 12 legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i. e di eventuali successive delibere del Consiglio Comunale di modifica ed integrazione delle indicazioni precedenti.

Il PdR è redatto dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, ovvero dal Comune, nei seguenti casi:

- a) per gli interventi che si intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e 30, legge 05/8/1978, n.457 e degli artt. 41 bis, 43 e 45 legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.;
- b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

Per il contenuto ed il procedimento di formazione e di approvazione di tali piani, si applicano le norme previste dagli artt. 41bis 43 e 45 legge regionale 05/112/1977, n. 56 e s.m.i.

## Art. 14 - Convenzioni

Nei PEC, nei PdR e nei PTE, se non redatti dall'autorità comunale, le Convenzioni devono precisare:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri o della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il PEC; il PdR o il PTE;
- c) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondarie previste internamente al PEC, al PdR e/o nelle planimetrie di PRG e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri e dell'esecuzione delle opere suddette, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente punto b), o la monetizzazione delle opere;
- d) la monetizzazione delle aree, nel caso in cui sia impossibile soddisfare totalmente o parzialmente quanto previsto al punto c) del presente articolo;
- e) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria di cui ai punti precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- f) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria, fino a quando talui opere non siano acquisite dal comune nei tempi previsti dalla Convenzione;
- g) l'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria, secondo i tempi previsti dalla Convenzione approvata dagli organi regionali di controllo e stipulata fra Comune e soggetti attuatori;
- h) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro dieci anni dalla approvazione della Convenzione da parte degli organi

regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità dello strumento urbanistico esecutivo approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;

- i) i termini stabiliti per la costruzione, la ricostruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dallo strumento urbanistico esecutivo, anche suddivisi per fasi, ma comunque entro i termini indicati dalla Convenzione; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del PEC o del PdR o del PTE approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri;
- j) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- k) l'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione degli edifici e costruzioni senza nuova Concessione Edilizia e, se necessario, modifica della Convenzione;
- l) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 7, comma 1) e comma 4), della Legge 28/01/1977, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni; tali impegni, qualora si intendesse di assumerli, possono essere oggetto di Convenzione all'atto del rilascio della Concessione, secondo quanto previsto dall'art. 18 delle presenti Norme.

La Convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

## **CAPO III - TIPI E MODALITA' DELL'INTERVENTO DIRETTO**

### **Art. 15 - Tipi di intervento all'interno del PRG**

Ai fini dell'applicazione del presente P.R.G.C., si intendono richiamate le definizioni degli interventi edilizi date dall'art. 3 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 06/06/2001, n. 380).

Nelle aree RS, RR1, RR2, RC1 il P.R.G.C. richiama le definizioni di ristrutturazione edilizia del tipo A e B: in questo caso si dovrà fare riferimento alla Circ.Reg.5/SG/URB/1984.

## Art. 16 - Permesso di costruire

Nelle aree dove è prescritto o ammissibile l'intervento preventivo, il permesso di costruire è subordinato all'approvazione definitiva dei piani di cui al Titolo II, Capo II delle presenti norme. In dette zone il permesso di costruire è subordinato alle condizioni previste dalla Convenzione di cui all'art. 10, punto g), richiamata dall'art. 12, nonché dalla convenzione di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

Nelle aree dove è previsto l'intervento diretto, e ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di una Convenzione di un Atto d'obbligo unilaterale fra Comune e proprietà.

Presupposti per il rilascio del permesso di costruire ad edificare sono:

- 1) l'esecutività del piano di intervento preventivo nelle aree in cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato dal PRG alla preventiva approvazione di esso;
- 2) la titolarità del diritto di proprietà, di superficie o di uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede il permesso di costruire.

Non è richiesto il permesso di costruire con Atto d'obbligo, anche in carenza di urbanizzazione primaria, nei seguenti casi: intervento di manutenzione straordinaria; opere di arredo urbano; recinzioni e mura di sostegno; ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari, bifamiliari e a schiera purché la Su ricavata non superi 70 mq.; modifiche interne a singole unità immobiliari che comportino solo migliori condizioni funzionali ed igieniche, nonché la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni; impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzati dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici; opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubblica calamità e le opere previste dall'art. 9 della Legge 28/1/1977 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il permesso di costruire è subordinato all'assunzione – mediante Convenzione o Atto d'obbligo ove necessario – dell'impegno da parte del concessionario:

- a) a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, ove dovuto, secondo quanto previsto dagli artt. 16, 17, 18 e 19 del T.U. n. 380 del 06/06/2001;
- b) a versare al Comune il corrispettivo del permesso di costruire con le modalità stabilite dal successivo art. 24 delle presenti Norme;
- c) a rispettare le previsioni del progetto oggetto del permesso di costruire in conformità alle norme, ai parametri, agli indici urbanistici ed edilizi prescritti dal PRG e dall'eventuale piano di intervento preventivo;
- d) a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto consentito

Il permesso di costruire, salvo espressa deroga prevista dalla Legge o dal PRG, è subordinato all'assunzione degli oneri di urbanizzazione indotti dall'opera. Il permesso di costruire è gratuito nei casi previsti dall'art. 17 comma 3 del T.U. n. 380 del 06/06/2001. Il permesso di costruire è attribuito dal Responsabile del Servizio, secondo quanto disposto dall'art. 20 del T.U. n. 380 del 06/06/2001, al proprietario, superficiario e usuario dell'immobile o avente titolo, con le modalità, la procedura e gli effetti di cui alle norme di legge vigenti in osservanza delle previsioni e prescrizioni del presente PRG.

Per gli immobili appartenenti allo Stato, alla Regione, alla Provincia, o ad altri Enti Pubblici, il permesso di costruire è attribuito a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dagli organi competenti dell'Amministrazione.

Il permesso di costruire non può essere revocato per motivi di opportunità; deve essere rimosso quando l'esecuzione dell'opera diventa impossibile, nel corso dei lavori, per circostanze sopravvenute, come in via esemplificativa in caso di demolizione in corso d'opera parziale o totale dell'edificio da restaurare o risanare ovvero in caso di costruzione non consentita degli alberi di pregio situati nel lotto edificabile o nell'area di cava o in altri casi espressamente previsti da norme di legge; deve essere volturato in caso di mutamento del concessionario.

Il permesso di costruire può essere annullato d'ufficio per violazione di prescrizioni sostanziali contenute nelle leggi urbanistiche, nonché per violazione delle Norme contenute

nel PRG secondo la procedura prevista dall'art. 68 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e successive variazioni ed integrazioni.

La Convenzione o Atto d'obbligo è trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario prima del rilascio del permesso di costruire, salvo l'intervento sostitutivo del Comune.

## Art. 17 - Denuncia di inizio attività.

Gli interventi subordinati a denuncia di inizio attività sono precisati dall'art 22 del T.U. n. 380 del 06/06/2001, a cui si rimanda.

La denuncia di inizio attività è disciplinata dai disposti dell'art. 23 del T.U. n. 380 del 06/06/2001.

## Art. 18 - Convenzioni per l'edilizia abitativa

Nei casi di edilizia residenziale abitativa di cui agli artt. 37, 38, 39, 40, anche se dalle presenti Norme non è richiesto obbligatoriamente il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi o del canone d'affitto, il Concessionario può comunque stipulare una Convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 del T.U. n. 380 del 06/06/2001, al fine di ridurre il corrispettivo del permesso di costruire al solo contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

## Art. 19 - Termini di decadenza della pratica e del permesso di costruire

Quando il richiedente non integri con i documenti richiesti dal Responsabile del Servizio o non ritiri il permesso di costruire entro 1 anno dalla notifica del parere favorevole della Commissione Edilizia, la pratica viene archiviata.

Per ottenere il permesso di costruire è necessario che il richiedente presenti la domanda in bollo, corredata degli elementi tecnici.

Nel provvedimento di permesso di costruire sono indicati:

- il termine per l'inizio dei lavori, che non può essere superiore ad un anno dalla data della notifica del provvedimento;
- il termine entro cui l'opera deve essere ultimata e/o abitabile e/o agibile, che non può superare tre anni dall'inizio dei lavori.

Può essere assegnato un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori soltanto:

a – quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche tecnico-attuarie lo rendano indispensabile;

b – quando si tratta di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Nell'ipotesi di cui al precedente punto a - , la dilazione concessa non può essere superiore ai due anni.

Ove i lavori non siano stati iniziati o ultimati entro il termine prescritto, il Concessionario deve richiedere un nuovo permesso per l'intera opera nel primo caso e per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

Qualora i lavori non vengano iniziati entro il termine previsto, il titolare del permesso di costruire deve presentare domanda di rinnovo della concessione edilizia con i relativi elaborati tecnici. Se la domanda viene presentata prima della scadenza, non è necessario allegare i documenti progettuali.

## Art. 20 - Utilizzazione degli indici

L'uso totale degli indici di densità edilizia e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altri permessi di costruire sulle superfici stesse, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area di destinazione omogenea su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree non contermini, se non con intervento preventivo, ad eccezione delle zone agricole.

Gli indici, di cui al secondo comma del presente articolo, sono quelli previsti nelle tabelle di ogni singola area, allegate alle presenti norme.

## Art. 21 - Trascrizione in mappa

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala non inferiore a 1/2000, riportante per ogni isolato urbanistico-edilizio, nonché per le aree agricole, le variazioni relative agli interventi.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio del permesso di costruire deve essere corredato di una tavola che riproduca l'isolato interessato alla richiesta, mettendo in risalto i contorni dell'area asservita ed il profilo planimetrico del nuovo edificio. I controlucidi degli isolati saranno forniti a pagamento dall'Ufficio Tecnico Comunale.

## Art. 22 - Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità è definito dall'art. 24 del T.U. n. 380 del 06/06/2001, a cui si rimanda.

Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è precisato dall'art. 25 dello stesso Testo unico.

Nel contratto di compravendita l'alienante deve dichiarare se l'unità immobiliare venduta sia dotata di certificato di agibilità.

Il certificato di agibilità deve essere revocato quando vengono meno i presupposti prescritti dalla legge e, in particolare, in caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzato da permesso di costruire, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

Il certificato di agibilità è subordinato al rispetto delle normative per le zone sismiche, di cui alla legge 02/02/1974, n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.

## **CAPO IV - URBANIZZAZIONI**

### **Art. 23 - Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle rispettivamente indicate al precedente art. 4, punti 3. e 4.

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare un'area ai pubblici servizi.

## Art. 24 - Contributo di costruzione

Il contributo di costruzione, dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento preventivo o diretto, esercitano un'attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da quota commisurata al costo di costruzione, determinate rispettivamente ai sensi degli artt. 16, 17, 18 e 19 del t.u. n. 380 del 06/06/2001.

Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno soddisfatti direttamente dai proprietari con la costruzione delle opere relative, entro i termini stabiliti per la costruzione principale. Nel caso di Piani Esecutivi di iniziativa pubblica di cui al comma terzo art. 8 delle presenti Norme, quando il Comune procede direttamente ad acquisire le aree e a costruire le opere relative, e nel caso in cui le opere siano esistenti, i proprietari rimborseranno le spese sostenute dal Comune, in proporzione ai volumi, alle superfici edificabili e alle destinazioni d'uso.

Per i Piani Esecutivi di iniziativa privata di cui al comma quarto art. 8 delle presenti Norme, che abbiano per oggetto la ristrutturazione degli edifici, in alternativa alla costruzione delle opere, i proprietari potranno essere chiamati a versare al Comune una cifra per oneri di urbanizzazione primaria da stabilire nella Convenzione, da utilizzare a descrizione del Comune, per l'adeguamento o l'ammodernamento delle opere relative.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, destinati all'acquisizione delle aree e alla costruzione delle opere relative, saranno versati nei modi e nei termini stabiliti dagli articoli precedenti e nella misura successivamente precisata per le singole aree. Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno scomputati, come stabilito dagli articoli precedenti, per la parte relativa alle opere direttamente eseguite dal Concessionario.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione è stabilita con delibera del Consiglio Comunale.

La quota commisurata al costo di costruzione viene determinata in base ai parametri stabiliti dalla Regione del Piemonte, come previsto dall'articolo 16 del Testo unico n. 380 del 06/06/2001.

Il pagamento del corrispettivo del permesso di costruire deve avvenire versando:

- gli oneri di urbanizzazione al momento del rilascio del permesso di costruire, salvo le modalità indicate al 2°, 3° e 4° comma del presente articolo, oppure secondo le modalità e le garanzie definite da specifica deliberazione del Consiglio Comunale, la quale può prevedere la rateizzazione;
- la quota commisurata al costo di costruzione, con le modalità e le garanzie stabilite dal Consiglio Comunale con specifica deliberazione.

## CAPO V - NORME GENERALI E SPECIALI

### Art. 25 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e/o nei progetti d'intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle Convenzioni dei PEC e dei PdR, nonché nelle convenzioni e negli Atti d'obbligo a cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire.

Per gli interventi diretti, la destinazione d'uso indicato nel permesso di costruire deve rispondere alla destinazione precisata nel progetto e nella richiesta di permesso di costruire e deve essere conforme alle prescrizioni del PRGC. Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una diversa funzione è subordinato a nuovo permesso di costruire, sempre nel rispetto delle presenti Norme e con le indicazioni del primo comma art. 48 Legge Regionale 5/12/1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Non potrà essere rilasciato "certificato di agibilità" per le costruzioni con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal permesso di costruire. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso, saranno revocate le relative licenze d'esercizio.

## Art. 26 - Decoro dell'ambiente

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre alle proprietà interessate la esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di tinteggiature, di giardini e aree verdi, nonché manutenzione di marciapiedi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente.

## Art. 27 - Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti finalizzati al rilascio di permesso di costruire o D.I.A., gli alberi o gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare gli alberi esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali e osservando allo scopo la distanza minima di ml. 3,00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) dalla base del tronco (colletto).

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da una a tre, secondo le specie poste a dimora, su area prossima all'interno del lotto, nel modo e con le caratteristiche di seguito specificati. Ogni abbattimento abusivo comporta l'applicazione delle sanzioni per "interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività" o dal permesso di costruire del quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante, secondo quanto indicato al nono comma dell'art. 16 delle presenti Norme.

In tutti i progetti, per l'ottenimento del permesso di costruire, sarà infatti incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi, ecc.), precisando la denominazione di alberi e arbusti.

Sulle aree ad insediamenti a prevalenza residenziale e nelle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione, e in forma definitiva (cioè sostituendo quelli piantati e poi deceduti), nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 100 mq. di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di un gruppo ogni 100 mq. di superficie fondiaria. La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti destinati a rispettare la quota di cui sopra deve essere fatta in base alle essenze di uso locale.

Nelle aree di interesse naturale di cui al successivo art. 35 e nelle aree agricole di salvaguardia ambientale di cui al successivo art. 44 punto 1., la scelta delle essenze sarà fatta unicamente

fra quelle di uso locale. Almeno il 70% degli alberi complessivamente messi a dimora devono essere latifoglie.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative.

Il taglio dei boschi (escluse le colture industriali) è rigorosamente vietato, se non per comprovate ragioni di carattere ecologico; in questo caso, oltre al permesso di costruire, dovranno essere ottenute le autorizzazioni previste dalle leggi vigenti. In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per la eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse a interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1:500, riportante l'indicazione delle essenze e degli alberi ad alto fusto da abbattere e piantumare.

## Art. 28 - Aree di parcheggio e autorimesse

Sono ricavate:

- a) nelle zone per parcheggi pubblici indicati dal PRG attraverso le planimetrie, come previsto all'art. 34, punto 6) delle presenti Norme;
- b) nelle zone per la viabilità, come previsto all'art. 36 delle presenti Norme, anche se non indicato espressamente nelle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- c) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti Norme.

I parcheggi e le autorimesse di cui ai punti a) e b) sono esclusivamente pubblici, anche se realizzati in concessione temporanea con diritto di superficie; quelli di cui al punto c) sono di uso pubblico e privato in relazione alla proprietà dell'area.

In tutti i parcheggi al livello stradale saranno messe a dimora piante di alto fusto nei modi e nella quantità minima previsti all'art. 27 delle presenti Norme, calcolati in base alla superficie totale destinata a parcheggio.

I parcheggi interni ed esterni e le autorimesse interne di tutte le aree pubbliche e private di cui al punto c) dovranno essere sufficienti ad ospitare gli utenti delle aree stesse e dei relativi edifici.

Una quota di almeno il 30% della superficie destinata a parcheggi ed autorimesse, prevista dalla legge 24/3/1989, n. 122 e in base ai parametri previste dalle presenti Norme, sarà destinata a parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria, in contatto diretto con la rete viaria, là dove non è già prevista la dismissione di servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Ai fini del calcolo delle aree da destinare a parcheggio ai sensi della L. 122/89, il volume dei capannoni, aventi altezza reale superiore a m 6, può essere calcolato utilizzando un'altezza teorica di m 6,00.

Le autorimesse saranno in linea di massima costruite internamente alla superficie coperta dell'edificio; potranno essere costruite oltre il perimetro edificato; in tal caso, saranno coperte

con una soletta che consenta la formazione di un tappeto erboso con cespugli per tutta l'estensione dell'autorimessa ; lo spessore di terreno vegetale per la formazione del tappeto erboso non dovrà essere inferiore a cm. 80 .

Nelle nuove costruzioni o qualora vi siano cambi di destinazione, dovranno essere riservati spazi per parcheggi pubblici nella quantità minima prevista dall'art. 21 Legge Regionale 05/12/1977 , n. 56 e s.m.i. , nonché parcheggi e/o autorimesse nella misura minima indicata dalla legge 24/3/1989, n. 122 .

## Art. 29 - Inquinamenti

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo dovranno attrezzarsi contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici, di materiali solidi e liquidi di rifiuto.

In particolare, dovranno essere rispettate le disposizioni sotto riportate, nonché la normativa che in seguito venisse emanata:

a) per gli inquinamenti atmosferici

<b>L. 13/07/66 n° 615</b>	<b>Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico</b>
<b>D.P.R. 22/12/70 n° 1391</b>	<b>Regolamento per l'esecuzione della L. 13/07/66 n° 615 recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, limitatamente al settore delle industrie</b>
<b>D.P.R. 15/04/71 n° 322</b>	<b>Regolamento per l'esecuzione della L.13/07/66 n°615 recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, limitatamente al settore delle industrie</b>
<b>D.P.R. 24/05/88 n°203</b>	<b>Attuazione delle Direttive CEE n° 80/779, 82/884, 84/360 e 85/203 concernente norme in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotto da impianti industriali</b>
<b>D. M. 08/05/89</b>	<b>Emissioni da grandi impianti di combustione</b>
<b>D.P.C.M. 21/07/89</b>	<b>Atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni per l'attuazione e interpretazione del DPR 203/88</b>
<b>D.M. 12/7/90</b>	<b>Linee guida per il contenimento delle emissioni inquinanti degli impianti industriali e la fissazione dei valori minimi di emissione</b>
<b>D.P.R. 25/07/91</b>	<b>Modifiche dell'atto di indirizzo e coordinamento in materia di emissioni poco significative e di attività a ridotto inquinamento atmosferico, emanato con D.P.C.M. in data 21/07/89</b>
<b>D.P.C.M. 02/10/95</b>	<b>Caratteristiche merceologiche dei combustibili e caratteristiche tecnologiche degli impianti di combustione</b>
<b>D.P.C.M. 14/11/95</b>	<b>Tenore di zolfo nei gasolii</b>
<b>D.M. 21/12/95</b>	<b>Metodi di controllo delle emissioni da impianti industriali</b>
<b>D.M. 19/11/97 n° 503</b>	<b>Regolamento recante norme per l'attuazione delle direttive 89/369/CEE e 89/429/CEE concernenti la prevenzione dell'inquinamento atmosferico provocato dagli impianti di incenerimento dei rifiuti urbani e la disciplina delle emissioni e delle condizioni di combustione degli impianti di incenerimento di rifiuti urbani, di rifiuti speciali non pericolosi, nonché di taluni rifiuti sanitari</b>
<b>D.M. 21/1/00 n°107</b>	<b>Regolamento recante norme tecniche per l'adeguamento degli impianti di deposito di benzina ai fini del controllo delle emissioni dei vapori</b>
<b>D.M. 25/02/00 n°124</b>	<b>Regolamento recante i valori limite di emissione e le norme tecniche riguardanti le caratteristiche e le condizioni di esercizio degli impianti di incenerimento e di coincenerimento dei rifiuti pericolosi</b>
<b>D.M. 25/08/00</b>	<b>Aggiornamento dei metodi di campionamento, analisi e valutazione degli inquinanti ai sensi del D.P.R. 203/88</b>
<b>D.P.C.M. 7/9/01 n°395</b>	<b>Recepimento della direttiva 99/32/CE relativa alla riduzione del tenore di zolfo di alcuni combustibili liquidi</b>
<b>D.P.C.M. 8/3/02</b>	<b>Disciplina delle caratteristiche merceologiche dei combustibili aventi rilevanza ai fini dell'inquinamento atmosferico nonché delle caratteristiche tecnologiche degli impianti di combustione</b>

## b) per gli inquinamenti da rifiuti solidi

<b>Del. Com. Intern. 27/07/84</b>	<b>Disposizioni per prima applicazione dell'art. 4 del D.P.R. 10/09/82 n° 915 concernente lo smaltimento dei rifiuti</b>
<b>D.Lgs. 27/01/92 n°95</b>	<b>Attuazione delle Dir 75/439/CEE e Dir 87/101/CEE relative alla eliminazione degli oli usati</b>
<b>D.M. 05/09/94</b>	<b>Disposizioni in materia di riutilizzo dei residui derivanti da cicli di produzione e consumo in un processo produttivo</b>
<b>D.M. 16/01/95</b>	<b>Norme tecniche per il riutilizzo in un ciclo di combustione per la produzione di energia dai residui derivanti da cicli di produzione e consumo</b>
<b>D.M. 16/05/96 n°392</b>	<b>Regolamento recante norme tecniche relative alla eliminazione degli oli usati</b>
<b>D.Lgs. 05/02/97 n°22</b>	<b>Attuazione delle Dir 91/156/CEE sui rifiuti, 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CEE sugli imballaggi e sui rifiuti da imballaggio</b>
<b>D.M. 30/10/97</b>	<b>Statuto del CONAI</b>
<b>D.Lgs. 08/11/97 n°389</b>	<b>Modifiche ed integrazioni al D.Lgs. n° 22/97 - "Ronchi bis"</b>
<b>D.M. 05/02/98</b>	<b>Individuazione dei rifiuti non pericolosi soggetti a procedure semplificate</b>
<b>D.M. 11/03/98 n° 141</b>	<b>Norme per lo smaltimento in discarica di rifiuti e catalogazione dei rifiuti pericolosi smaltiti in discarica</b>
<b>D.M. 01/04/98 n° 145</b>	<b>Definizione del Formulario di accompagnamento dei rifiuti</b>
<b>D.M. 01/04/98 n° 148</b>	<b>Modello dei Registri di Carico e Scarico dei rifiuti</b>
<b>Circ. 04/08/98 GAB/DEC/812/98</b>	<b>Compilazione Registri e Formulari dei rifiuti trasportati</b>
<b>L. 9/12/98 n°426</b>	<b>Nuovi interventi in campo ambientale - "Ronchi ter"</b>
<b>Circ. Min. Fin. 11/12/01 104/E</b>	<b>Vidimazione dei registri di carico e scarico</b>
<b>D.M. 12/06/02 n°161</b>	<b>Regolamento attuativo degli artt.31 e 33 D.Lgs.22/97 relativo all'individuazione dei rifiuti pericolosi che è possibile ammettere alle procedure semplificate</b>
<b>D. Lgs. 13/01/03 n. 36</b>	<b>Attuazione della direttiva 1999/31 relativa alle discariche sui rifiuti</b>
<b>D.M. 13/03/03</b>	<b>Criteri di assimilabilità dei rifiuti in discarica</b>

## c) per gli inquinamenti idrici

<b>D.Lgs. 12/07/93 n° 275</b>	<b>Riordino in materia di concessione di acque pubbliche</b>
<b>D.Lgs. 11/05/99 n°152</b>	<b>Tutela delle acque dall'inquinamento, trattamento delle acque reflue urbane e protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole</b>
<b>D.Lgs. 18/08/00 n.258</b>	<b>Disposizioni correttive e integrative del D.Lgs. 152/99 in materia di tutela delle acque dall'inquinamento</b>
<b>L. 31/07/02 n°179</b>	<b>Disposizioni in materia ambientale</b>

## d) per inquinamenti acustici

<b>D.P.C.M. 01/03/91</b>	<b>Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno</b>
<b>L. 26/10/95 n° 447</b>	<b>Legge quadro sull'inquinamento acustico</b>
<b>D.M. 11/12/96</b>	<b>Applicazione del criterio differenziale per gli impianti a ciclo produttivo continuo</b>
<b>D.P.C.M. 14/11/97</b>	<b>Valori limite delle sorgenti sonore</b>
<b>D.P.C.M. 5/12/97</b>	<b>Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici</b>
<b>D. M. 16/03/98</b>	<b>Tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento acustico</b>
<b>D.P.C.M. 16/4/98 N. 215</b>	<b>Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi</b>
<b>D.P.R. 18/11/98 N. 459</b>	<b>Regolamento recante norme di esecuzione dell'art. 11 della legge 26/11/95 n. 447 in materia di inquinamento acustico da traffico ferroviario</b>
<b>L. 9/12/98 n°426</b>	<b>Nuovi interventi in campo ambientale</b>
<b>DECRETO 29.11.2000</b>	<b>Criteri per la predisposizione da parte delle società e degli enti dei servizi pubblici di trasporto o delle relative infrastrutture, dei piani degli interventi di contenimento e abbattimento del rumore</b>
<b>D.P.R. 3/4/2001 N. 304</b>	<b>Regolamento recante disciplina delle emissioni sonore prodotte durante lo svolgimento delle attività motoristiche a norma dell'art. 11 della legge 26/11/95 n. 447</b>
<b>LEGGE REGIONALE PIEMONTE N. 52 DEL 20.10.2000</b>	<b>Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico</b>

## Art. 30 - Cave

L'apertura di nuove cave, la riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive sono disciplinate dalla legge regionale 22/11/1978 , n. 69 e successive modificazioni ed integrazioni. Oltre agli adempimenti di tale legge, la proprietà dell'area interessata della cava dovrà rispettare gli adempimenti previste dalle presenti Norme e da quelle che saranno indicate nella Convenzione per ogni intervento diretto. Quest'ultima sarà fatta registrare a cura e spese del richiedente.

Alla Convenzione, oltre alla relazione ed allo studio di fattibilità redatti da un geologo o ingegnere, sarà allegato il progetto di sfruttamento e di sistemazione del sito, con i relativi tempi di attuazione, redatto da un tecnico abilitato.

Per le modificazioni del suolo e per gli impianti occorrenti per l'esplicazione dell'attività estrattiva, il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo pari agli oneri di urbanizzazione conseguenti al costo della sistemazione dei luoghi alla scadenza **del** permesso di costruire **stesso**.

Le modalità del risanamento saranno indicate nella Convenzione. Le garanzie del risanamento da effettuarsi al termine dello sfruttamento sarà data con fidejussione bancaria o di primaria società assicuratrice.

La garanzia sarà riconteggiata ogni due anni, sulla base dell'aumento dei costi delle opere da realizzare e tenuto conto delle opere già realizzate, anche parzialmente, purchè idonee al raggiungimento del risanamento alla fine dello sfruttamento.

L'incidenza di tali opere di urbanizzazione è determinata ai sensi degli artt. 16 e 17 del T.U. dell'edilizia.

Il contributo afferente a questa specifica concessione dovrà essere corrisposto interamente all'atto della stipula della Convenzione e prima del rilascio del permesso di costruire

Le cave sono consentite, fatti salvi gli adempimenti di cui sopra, soltanto nelle zone agricole normali (A) , di cui all'art. 44 (punto 4) delle presenti Norme, e previa individuazione del sito da effettuarsi con deliberazione del Consiglio Comunale, che approva, nel contempo, lo schema di convenzione.

# **TITOLO III - PREVISIONI DEL P.R.G.**

## **CAPO I - DIVISIONE DI AREE**

### **Art. 31 - Divisione in aree del territorio comunale**

Il territorio comunale è suddiviso in aree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del PRG, con carattere generale o specificatamente urbanistico.

Per una corretta trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è necessario attuare le indicazioni urbanistiche che seguono tenendo presenti i vincoli che derivano dalla divisione del territorio in classi geomorfologiche (vedi "carta dell'uso del suolo" tav. 14/bis) ed in fasce A, B e C individuate secondo il Piano Stralcio Fasce Fluviali e normate dagli artt. 28, 29, 30 e 31 (per la classificazione delle fasce) e art. 39 (per gli interventi consentiti) delle N.T.A. del P. A. I. così come approvato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26/04/2001. Tali articoli si applicano tenendo conto delle limitazioni dettate dalle classi di idoneità di cui al successivo art. 31bis.

#### Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

Nella Fascia A il Piano Stralcio F.F. persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

Secondo quanto previsto dall'art. 29 delle N.T.A. del P.A.I. sopra richiamate, nella fascia A sono tra l'altro vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio;
- b) l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate e da realizzare secondo modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- c) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per una ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

Sono per contro consentiti:

- a) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- c) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
- d) la realizzazione di accessi per natanti dalle cave di estrazione, ubicate in golena, all'impianto di trasformazione.

#### Fascia di esondazione (Fascia B)

Nella Fascia B il Piano Stralcio F.F. persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

Secondo quanto previsto dall'art. 30 delle NTA al PAI sopra richiamate, nella fascia B sono tra l'altro vietate:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area vicina;
- b) l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianti di smaltimento dei

rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate;

c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti:

a) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

b) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia.

#### Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

Nella Fascia C il Piano Stralcio F.F. persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della legge 225/92 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.

Secondo quanto previsto dall'art. 31 delle NTA al PAI sopra richiamate, nella fascia C gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Deve essere garantita la compatibilità delle coltivazioni arboree da legno ad alto fusto con il regime idraulico del corso d'acqua con specifico riferimento allo stato di piena.

Si fa in ogni caso rimando agli articoli sopra richiamati che si intendono operanti ogni qualvolta ne esistano i presupposti.

N.B. La sintesi delle norme relative al Piano stralcio Fasce Fluviali è stata introdotta in fase di redazione del progetto definitivo, a seguito di specifica richiesta dell'ARPA.

## Art. 31 bis - Pericolosità geomorfologica e utilizzazione urbanistica del territorio comunale

I vincoli imposti dalla “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” sono da sovrapporre ai vincoli di carattere strettamente urbanistico, applicando di volta in volta, la norma più restrittiva. Qui di seguito vengono illustrate le caratteristiche delle tre classi di idoneità all’utilizzazione urbanistica, così come sono definite dalla normativa vigente (Circolare P.G.R. n°7/LAP del 08/05/1996). Per ottenere una più precisa ed efficace zonizzazione del territorio la normativa sopraccitata permette l’ulteriore definizione di sottoclassi: sulla base di questo criterio le classi II e III sono state ulteriormente suddivise in tre sottoclassi.

In linea di principio, al fine di evitare che l’impermeabilizzazione del suolo conseguente all’urbanizzazione di estese aree possa essere all’origine di problemi di natura idraulica legati alla difficoltà di drenaggio delle acque meteoriche, in sede di progettazione degli S.U.E. si dovrà prevedere l’adozione di specifici accorgimenti tecnici. In particolare gli interventi previsti dovranno evitare che durante gli eventi pluviometrici di maggior intensità siano convogliati in direzione del reticolo idrografico secondario ingenti quantitativi di acque meteoriche che ne determinerebbero un significativo incremento delle portate con conseguente aggravio del rischio idraulico. A titolo di esempio si suggerisce la realizzazione di apposite vasche di laminazione al fine di stoccare le acque meteoriche che potranno essere rilasciate e smaltite nel reticolo idrografico ad evento pluviometrico concluso, quando il picco di piena sarà esaurito.

CLASSE I – Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/3/1988.

CLASSE II – Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/3/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo

lotto edificatorio. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

*Classe IIa1* – Porzioni di territorio ove sussistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica dovute alla presenza di scarpate ad acclività superiore a 10° (terrazzi fluviali di altezza inferiore a 5 metri e scarpate di origine antropica). Nuovi interventi edificatori sono ammessi previa adozione e rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati nel seguito (per le zone RS, RR1, RC4/1, RC7, RC3, RE2) e nelle specifiche schede di piano, in ogni caso, ispirati al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

In particolare:

1. Ristrutturazioni edilizie e interventi di nuova costruzione nel settore a monte della scarpata, dovranno rispettare una distanza di sicurezza dal ciglio pari almeno all'altezza della scarpata stessa misurata lungo la linea di massima pendenza. In caso di distanze inferiori, il piano di appoggio delle fondazioni dovrà essere localizzato ad una quota non superiore a quella della superficie presente al piede della scarpata. Analogamente, nuove edificazioni nel settore a valle della scarpata dovranno rispettare una distanza di sicurezza dal piede pari almeno all'altezza della scarpata stessa misurata lungo la linea di massima pendenza. In caso di distanze inferiori dovrà essere valutato puntualmente l'equilibrio geostatico dei depositi formanti la scarpata (verifica di stabilità) ed eventualmente realizzata un'opportuna opera di sostegno.
2. Eventuali interventi in corrispondenza delle aree ove sono presenti cave dismesse dovranno essere preceduti da un'adeguata campagna geognostica tramite sondaggi a carotaggio continuo spinti almeno fino a 15 metri dal p.c.. Nell'eventualità si dovesse riscontrare la presenza di materiali di riporto si dovrà procedere alla verifica delle caratteristiche degli stessi e dovrà essere eventualmente valutata l'opportunità di effettuare prove di carico su piastra. Nel caso in cui i materiali di riporto non forniscano le garanzie necessarie si dovrà provvedere alla bonifica degli stessi.

*Classe IIa2* – Porzioni di territorio ove sussistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica. Aree soggette a fenomeni di allagamento con battenti idrici modesti (indicativamente  $h < 40$  cm) legati all'inadeguata regimazione **e a difficoltà di drenaggio** delle acque meteoriche. Aree urbanizzate potenzialmente soggette a fenomeni di dissesto poiché localizzate lungo direttrici di drenaggio interessate da processi di tipo lineare. Nuovi

interventi edificatori sono ammessi soltanto a seguito di adeguati interventi di manutenzione e di sistemazione delle linee di drenaggio e/o di regimazione delle acque meteoriche. Gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto del D.M. 11/03/88.

In particolare:

1. Non è ammessa la realizzazione di interrati.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione previsti in prossimità del reticolo idrografico dovranno essere preceduti da specifico studio idraulico al fine di verificare la capacità di smaltimento delle attuali sezioni di deflusso del reticolo idrografico, tenendo conto della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche. Alla luce delle risultanze del predetto studio idraulico, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere l'esecuzione di lavori di sistemazione del reticolo (Canale Maestro di Osasco e Rio Chisonetto)
3. Eventuali interventi in fregio al reticolo idrografico dovranno essere accompagnati da adeguate opere di protezione spondale (ad es. scogliere in massi di cava).

*Classe IIb1* – Porzioni di territorio ove sussistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica dovute all'azione di acque di esondazione a bassa energia (P.S.F.F. - Torrente Pellice - Fascia C). Nuovi interventi edificatori sono ammessi previa adozione e rispetto di accorgimenti tecnici atti a garantirne la compatibilità con la piena di riferimento. Inoltre gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto del D.M. 11/03/88.

In particolare:

1. Non è ammessa la realizzazione di interrati.
2. Gli interventi edilizi non dovranno in alcun caso determinare riduzioni o parzializzazioni della capacità d'invaso, né dovranno modificare la dinamica degli eventuali fenomeni di esondazione nelle aree limitrofe. I locali abitabili dovranno essere collocati a quote compatibili con la piena di riferimento calcolata tramite specifico studio idraulico.

CLASSE III – Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

*Classe IIIa* – Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree alluvionabili da acque di esondazione di media o elevata energia). Fasce di rispetto dei canali e dei rii minori aventi larghezza minima di 10 metri da ciascuna sponda (R.D. n.523 del 25/07/1904, art. 96, comma f).

In particolare:

1. In assenza di alternative praticabili e qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, sono consentite opere di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie e di volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte dell'interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi, in settori interessati da processi distruttivi torrentizi, in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipienti. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M. 11.03.88.

La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

2. Per i fabbricati non utilizzati da attività agricole, ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 41 delle N.T.A.; purchè i locali abitabili siano realizzati a quote compatibili con la piena di riferimento determinata mediante specifica verifica idraulica. Tali interventi sono condizionati (in sede di rilascio del titolo abilitativo) all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

*Classe IIIb2* – Porzioni di territorio edificate nelle quali, a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere di protezione sul Torrente Chisone, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti mediante il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati di seguito e nella scheda di piano dell'area ADC 4 (P.S.F.F. Torrente Chisone - Fascia C di progetto).

In particolare le superfici abitabili così come ammesse dalla normativa di zona di cui agli artt. 41 e 44 delle presenti N.T.A. devono essere realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte dell'interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

In assenza delle opere di riassetto territoriale, da collocarsi essenzialmente lungo il limite di progetto individuato nell'elaborato n. 9, sugli edifici esistenti di cui ai citati artt. 41 e 44 delle presenti N.T.A., sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia che non implicino aumento del carico antropico.

*Classe IIIb3* – Fasce di rispetto del reticolo idrografico minore che si sviluppa lungo le porzioni di territorio già edificate. Tali fasce hanno estensione pari a 10 m ed hanno il fine di preservare la possibilità di futuri lavori per il ripristino a cielo aperto dei tratti intubati. Sono consentiti solo gli interventi a), b), c), e d) dell'art. 3 del Testo Unico (D.P.R. 6/6/01 n.380) che non aumentino il carico antropico e che non limitino l'accesso e l'utilizzo della fascia.

Sono considerati accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, nonché gli adeguamenti igienico-funzionali. Sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

In particolare:

1. Nel tratto di via Viassa compreso fra il bivio lungo la SP589 e l'opera di attraversamento sul Canale Maestro di Osasco individuata con la sigla CANOAG017 eventuali interventi di ristrutturazione edilizia sui fabbricati ricadenti nella fascia IIIb3 dovranno essere preceduti dall'adeguamento dell'attraversamento al fine di porre rimedio alla criticità idraulica ad esso imputabile.

Valgono le prescrizioni del parere dalla Direzione Regionale Opere Pubbliche espresso con nota n. 44782/25.3 del 19/9/05 di cui si riportano le disposizioni regolamentari:

le fasce di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti all'intero reticolo idrografico sono da intendersi di assoluta inedificabilità;

qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo previsto nelle aree poste in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica, segnatamente in prossimità dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica del territorio comunale, dovrà essere preceduto, oltre che da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988, anche da uno specifico studio idraulico approfondito del/i bacino/i idrologico/i eventualmente interessato/i, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle attuali sezioni di deflusso del/i rio/i ivi esistente/i, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta;

ai fini delle possibilità edificatorie degli ambiti suddetti, a seguito degli approfondimenti e delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala locale secondo quanto indicato al punto precedente, tenuto conto, altresì, dell'eventuale presenza di tratti intubati/attraversamenti caratterizzati da regime idraulico interferente con le stesse aree, occorre preventivamente prevedere la realizzazione di opportuni ed adeguati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico secondario insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo, altresì, all'esecuzione, ove necessario, di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata, garantendo, in ogni caso, il regolare deflusso e lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti dal bacino afferente;

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

l'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di riassetto territoriale, che consentano la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree ricadenti in classe IIIb2, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio, ai fini della fruibilità urbanistica, delle aree interessate da

eventuali previsioni di piano, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 della N.T.E./99 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96;

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

In ultimo si precisa che le valutazioni sul quadro del dissesto espresse in questa sede, si basano, esclusivamente, sui dati e sulle informazioni ad oggi disponibili, rispetto ai quali il professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale di Osasco, per la redazione degli elaborati idrogeologici di P.R.G.C., ha esteso gli studi e le verifiche sul territorio in accordo ai disposti della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96 e successiva N.T.E./99; sono fatte salve, pertanto, eventuali evoluzioni dei fenomeni dissestivi individuati che, alla luce delle conoscenze scientifiche attuali in materia, non sono prevedibili, nè, tantomeno, quantificabili, nonchè, la formazione e/o l'attivazione di nuovi fenomeni attualmente non individuabili e caratterizzabili in assenza di elementi geomorfologici ed idraulici predisponenti al dissesto.

## Art. 32 - Divisione in aree a carattere generale

Ai fini dell'applicazione dell'art. 16 della Legge 22/10/1971, n. 865, come modificato dall'art. 14 della Legge 28/01/1977, n. 10, per la determinazione delle indennità di espropriazione, nel territorio comunale è delimitata un'area definita Centro edificato, come risulta dal suddetto elaborato n. 15 del PRG, in scala 1/5.000.

Sullo stesso elaborato n. 15 del PRG sono delimitate le aree relative al Centro Storico che hanno valori architettonici ed ambientali.

## Art. 33 - Divisione in aree a carattere urbanistico

Ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, il territorio comunale è suddiviso in aree urbanistiche omogenee d'intervento, come risulta dall'elaborato n. 16 in scala 1/5.000 , sulle quali aree si applicano le presenti Norme.

Le aree urbanistiche sono così classificate:

- 1) Aree pubbliche e di interesse generale
  - a) aree per servizi pubblici
  - b) aree di interesse generale
  - c) aree per la viabilità
- 2) Aree per insediamenti a prevalenza residenziale
  - a) aree degli insediamenti storici
  - b) aree residenziali da ristrutturare
  - c) aree residenziale esistenti e di completamento
  - d) aree residenziali di espansione
- 3) Aree produttive
  - a) aree produttive e terziarie esistenti e di completamento
  - b) aree artigianali di completamento
  - c) aree produttive e terziarie di espansione
  - d) aree agricole .

## CAPO II - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

### Art. 34 - Aree per servizi pubblici

Sono suddivise in: aree per l'istruzione, aree per attrezzature civili e religiose di interesse comune, aree a verde naturale e attrezzato o sportivo, aree per parcheggi.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi saranno sistemate a verde nei modi e nella misura prevista dagli artt. 26 e 27 delle presenti Norme.

In questa area il PRG si attua per intervento diretto.

Si richiamano le disposizioni del cap.7 dello Studio Geologico (scheda geologico tecnica)

#### 1) Aree per l'istruzione N, M, E, MO e IP

Sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo, scuola professionale. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri :

a)Indice di utilizzazione fondiaria, UF = 0,70 mq/mq

b)Altezza massima, H = ml. 11,50

c)Parcheggi =  $\frac{1}{4}$  mq/mq Su

#### 2) Aree per attrezzature civili di interesse comune, AC

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e sportive. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a)Indice di utilizzazione fondiaria, UF = 1,00 mq/mq

b)Altezza massima , H = ml.11,50

c)Parcheggi =  $\frac{1}{2}$  mq/mq Su

### 3) Aree per attrezzature religiose di interesse comune, AR

Sono destinate esclusivamente alle attrezzature religiose. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a)Indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$

b)Altezza massima,  $H = 15,00$  , ad esclusione dei campanili

c)Parcheggi =  $\frac{1}{4} \text{ mq/mq Su}$

### 4) Aree a verde, V – verde attrezzato, VA

Sono destinate al soddisfacimento delle esigenze di sosta, passeggio e ginnastica per l'occupazione del tempo libero.

### 5) Aree a verde sportivo, VS

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde; possono occupare fino al 50% dell'intera area. Si applicano i seguenti indici e parametri:

a)Indice di utilizzazione fondiaria

- per gli impianti coperti,  $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$

- per gli impianti scoperti,  $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$

b)Parcheggi =  $\frac{1}{20} \text{ mq/mq Sf}$

### 6) Aree per parcheggi pubblici, P

Sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno pregresso e insorgente di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici saranno realizzati a livello stradale, la realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, o a privati attraverso l'istituto del permesso di costruire.

7) Area cimiteriale, AT

E' destinata alle attrezzature cimiteriali. Di essa non fa parte la relativa area di rispetto, all'interno della quale vigono i prescritti vincoli di identificabilità.

Nell'ampliamento si applicano i seguenti indici e parametri:

a) parcheggi =  $1/10 \text{ mq/mq Sf}$  .

## Art. 35 - Aree di interesse naturale

Sono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne una utilizzazione che non contrasti con le sue caratteristiche. In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione e gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli tesi a realizzare la massima tutela.

Sono vietate la trasformazione del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, salvo ciò che è consentito dal piano stralcio fasce fluviali, nonché degli edifici compresi in queste zone, salvo interventi di consolidamento delle strutture, di risanamento secondo quanto indicato dai punti a) , b) , c) comma primo art. 3 Testo unico dell'edilizia – DPR n.380/01 quando questi interventi siano ammessi dal piano stralcio fasce fluviali.

Sono consentiti gli interventi, da attuarsi con ogni cautela, indicati all'8° comma dell'art. 27 delle presenti Norme, quando questi interventi siano ammessi dal piano stralcio fasce fluviali.

### 1) Aree a verde naturale

L'area definita verde naturale è quella sita entro la fascia dei 150 m dal torrente Chisone e dal torrente Chiamogna; essa non rientra, trattandosi di suddivisione urbanistica del territorio, tra quelle previste dalla legislazione dello stato e della Regione di istituzione di parchi e riserve naturali, tuttavia, è destinata all'uso esclusivamente naturale del rapporto fra l'uomo e l'ambiente. In essa è vietata la costruzione di edifici, di viabilità non pedonale (salvo che per i mezzi di soccorso) di elettrodotti, oleodotti, gasdotti, di linee telegrafiche e telefoniche; sono altresì vietati: l'installazione di impianti pubblicitari, l'allestimento di campeggi anche precari, qualunque prelievo di terra, ghiaia e materiali inerti, che non siano necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale, l'asportazione o il danneggiamento di piante e fiori, qualunque piantumazione che sia in contrasto con i caratteri ambientali, il disturbo, il danneggiamento, la cattura e l'uccisione di animali, la raccolta e la distruzione di nidi, la manomissione delle tane e dei ricoveri di animali. La manutenzione degli edifici eventualmente compresi nella zona non consente alcuna trasformazione edilizia e di uso. L'utilizzazione della zona è consentita ed è consentito il ripristino di pioppetti già esistenti a carattere industriale, se in conformità con le indicazioni del piano stralcio fasce fluviali. Per qualunque tipo di intervento si dovranno adottare le indicazioni contenute nella legge 08/8/1985, n.431 e nella legge regionale 03/4/1989, n. 20.

## 2) Aree dei corsi d'acqua

Sono quelle attualmente occupate dai corsi d'acqua indicati dal PRG e dalle golene marginali che vengono a formarsi lungo i medesimi, nonché dei canali irrigui indicati dal PRG nell'elaborato n. 14. Di tali aree è vietata qualunque manomissione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi saranno compiuti dalla Pubblica Amministrazione sulla base di una specifica concessione, ove occorra, o dai privati, a seguito di regolare concessione e convenzione.

## Art. 36 - Aree per la viabilità

Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico (dinamico e statico) . In queste zone l'intervento spetta unicamente alle pubbliche amministrazioni, tranne che nell'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi.

### - Aree per la viabilità, VV

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico (dinamico e statico) dei mezzi su gomma. Esse indicano, ove possibile e necessario, l'intera area nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria: nel primo caso il tracciato viario riportato sulle tavole di PRG ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso, senza che ciò comporti variante al PRG. Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali, per i mezzi meccanici ed i pedoni e relativi servizi funzionali quali illuminazioni, semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde, di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.) , aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti, nel rispetto delle successive norme sugli accessi. Le stazioni di servizio potranno sorgere su aree pubbliche o private seguendo le indicazioni fornite dalla normativa di settore;

Le aree destinate alla viabilità non utilizzate dal progetto esecutivo completo, sia per le sedi stradali che per le altre destinazioni sopra elencate, non saranno necessariamente acquisite e potranno avere ogni altro uso pubblico o privato che escluda tanto l'edificazione anche precaria, quanto ogni rapporto con la strada, di cui non dovrà in alcun modo disturbarne la funzione.

Nell'ambito delle aree per la viabilità le sedi stradali e i relativi nodi sono così suddivisi:

- a) viabilità attrezzata territoriale con funzione nazionale e regionale, all'interno del sistema edificato è accessibile solo attraverso i nodi attrezzati indicati o no nelle tavole di PRG; fuori dal sistema edificato è accessibile attraverso eventuali nuovi accessi canalizzati distanti almeno ml. 500 fra loro e dagli accessi previsti dal PRG. Fuori dal sistema edificato, le distanze da osservarsi nella edificazione, misurate a partire dal ciglio della strada, sono le distanze minime definite dal D. Lgs. 30.04.1992 n° 285, del

D.P.R. n° 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni. pari a ml. 30,00 e a ml. 20,00.

- b) viabilità primaria con funzione di raccordo principale fra la viabilità di cui al punto a) e la viabilità di distribuzione. (Fascia di rispetto – ml. 20,00) . E' accessibile attraverso normali immissioni, semaforizzate o no, con l'obbligo di precedenza. La disciplina comunale del traffico curerà progressivamente lo snellimento della circolazione di tale viabilità attraverso eventuali semaforizzazioni.
- c) viabilità di distribuzione con funzione capillare nel tessuto edificato e delle aree agricole. E' accessibile attraverso normali immissioni. La nuova viabilità di distribuzione dovrà curare particolarmente la fluidità del traffico meccanico, agevolare lo stazionamento, disimpegnare il movimento pedonale da quello meccanico.

Per quanto concerne arretramenti e possibilità operative si dovranno in ogni caso rispettare le disposizioni del Nuovo Codice della strada e del relativo Regolamento di attuazione.

Per l'adeguamento della S.P.161 della Val Pellice e la Variante Osasco – SS.N. 589 di cui alla legge 285/2000, individuati sulle tavole di piano ~~con apposita simbologia grafica relativa a viabilità in progetto~~, è ammessa la realizzazione e l'ammodernamento del nastro stradale, delle relative attrezzature di servizio e delle opere necessarie per la realizzazione del nuovo tracciato, purché conformi al progetto autorizzato in sede di Conferenza dei Servizi Definitiva L.285/2000.

Limitatamente a tali interventi eventuali modeste variazioni di tracciato in sede di progettazione esecutiva non costituiranno variante al P.R.G.C. vigente purché ricomprese all'interno della fascia di rispetto.

Eventuali nuovi interventi, ammessi al P.R.G.C. sulle aree in prossimità del nastro stradale, dovranno rispettare le distanze e le prescrizioni previste dalle normative tecniche di sicurezza dal Codice della Strada e dalle leggi di settore.

## **CAPO III - AREE PER GLI INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE**

### **Art. 37 - Area degli insediamenti storici, RS**

1- E' la parte del territorio Comunale interessata da agglomerati, nuclei o complessi isolati, di carattere storico, artistico e ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Di tale area il PRG prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico, la salvaguardia sociale, relativa alla presenza dei ceti e delle attività esistenti.

2- Quest'area è indicata nell'elaborato n. 16 in scala 1/5.00 e nell'elaborato n. 17 in scala 1/1.000 del PRG.

Nell'elaborato n. 17, del PRG, sono indicate le Unità Minime d'Intervento (UMI) per la redazione dei PdR .

3- Nell'area degli insediamenti storici sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenze
- b) servizi sociali
- c) istituzioni pubbliche
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e attività ricettive
- f) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con le residenze
- g) attrezzature a carattere religioso
- h) commercio al dettaglio
- i) uffici pubblici e privati
- l) autorimesse d'uso privato .

4- Nell'area degli insediamenti storici il PRG si attua per intervento diretto, secondo le indicazioni della TAV. n. 17; è di contro obbligatorio il ricorso a strumento preventivo negli ambiti all'uopo individuati in cartografia, all'interno dei quali sarà possibile una redistribuzione dei volumi esistenti.

5- Nell'area degli insediamenti storici, per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre

alla proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimenti di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, ecc.) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti. Negli interventi di manutenzione, come nei restauri e nei risanamenti, è d'obbligo, almeno nelle parti degli edifici in contatto con l'atmosfera esterna ed in quelle interne che presentano caratteristiche architettoniche originarie o di pregio, di utilizzare materiali tradizionali per la muratura, le tinteggiature, la copertura .

6- Negli interventi di restauro e/o di risanamento la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale; è vietata ogni contraffazione.

7- Per tutti i progetti di restauro e/o risanamento, relativi ad edifici vincolati, si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia alla parte storico-ambientale, che alla parte statica ed igienica, con allegate fotografie ed eventuali elementi bibliografici, quali stampe, piante e planimetrie storiche. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto dal progetto, da redigere in scala 1/50 per le piante, i prospetti, le sezioni, con particolari architettonici in scala 1/20. La mancanza di tali elaborati comporta la sospensione dei termini di legge per le determinazioni del Sindaco .

8- In ogni caso, tutti i progetti di intervento negli edifici compresi nell'area degli insediamenti storici devono indicare la sistemazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

9- Negli interventi all'interno del centro storico si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesena, ecc.)
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte e di pregevoli solai in legno o a stucchi)
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticale e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio

- e) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purchè ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario e della copertura
  - f) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici, che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti in profilo dalla copertura esistente
  - g) la possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata
  - h) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne, che non abbiano definiti caratteri architettonici
  - i) possibilità di utilizzare una altezza minima dei vani abitabili pari all'altezza esistente
  - j) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- 10- Negli interventi preventivi, le distanze dai confini sono quelle esistenti, con un minimo assoluto di ml. 1,50.
- 11- L'altezza massima degli edifici è quella esistente.
- 12- Le unità minime di intervento (UMI) indicate nell'elaborato n. 17, relative all'area RS, sono da intendersi individuate ai sensi dell'art. 27, legge 05/8/1978, n. 457, del punto 7 bis, comma secondo, art. 12, legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.
- 13- Il Consiglio Comunale può modificare gli ambiti delle UMI nel rispetto delle procedure fissate dal ottavo comma, art. 17, legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.
- 14- Gli "edifici di interesse storico-ambientale" individuati ai sensi dell'art.24 della LR 56/77 e s.m.i. possono essere sistemati con interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (ai sensi della Circ. Reg. 5/SG/URB/1984 e secondo le prescrizioni del comma 8 dell'art. 24 della L.R. n. 56/77) come indicato dal simbolo riportato sulla Tav. 17. Il progetto deve porre particolare attenzione alla conservazione dell'impianto originario del fabbricato, secondo le indicazioni del comma 9 del presente articolo. L'intervento proposto può essere realizzato a seguito dell'ottenimento del parere favorevole della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali.

## Art. 38 - Aree residenziali da ristrutturare, RR (RR1 – RR2)

Sono quelle che, non presentando valori storico-ambientali da salvaguardare, necessitano però di una radicale trasformazione statico-igienica, da operare anche attraverso interventi preventivi con la superficie minima indicata dalle Unità Minime d'Intervento (UMI), individuate nell'elaborato n. 17 del progetto di PRG in scala 1/1000, sia attraverso un'opera di ammodernamento integrale, sia attraverso la demolizione e il rifacimento.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) servizi sociali
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose
- d) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento
- f) attrezzature a carattere religioso
- g) commercio al dettaglio
- h) teatri e cinematografi
- i) uffici pubblici e privati, studi professionali, uffici bancari
- j) autorimesse private .

In queste aree gli interventi indicati in cartografia si attuano per intervento diretto; fanno eccezione gli ambiti nei quali è possibile la redistribuzione dei volumi ove è richiesto uno strumento esecutivo (P.d.R. o P.E.C.) esteso all'unità minima di intervento.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria:

1) OMISSIS

2) nelle costruzioni ammodernate,  $U_f$  pari a quello risultante dal rapporto fra superficie utile esistente  $S_u$  e superficie fondiaria  $S_f$ , dedotte tutte le superfetazioni e sovrastrutture aggiunte posteriormente alla costruzione del fabbricato.

- b) rapporto di copertura massima  $R_c$  pari a 0,5 mq/mq oppure pari all'esistente

c) OMISSIS

d) Altezza massima,  $H = m. 7,80$  oppure pari all'esistente

e) Parcheggi e autorimesse nelle misure e modalità previste dall'art. 28 delle presenti Norme.

Nella redazione di PdR, è possibile, in deroga agli indici, mantenere la superficie ed il volume esistenti.

Negli interventi preventivi le distanze dai confini sono quelle esistenti con un minimo di ml. 1,50 .

La traslazione dei solai, per esigenze igienico sanitarie, di cui al secondo comma, punto 6, art. 6 delle presenti Norme, non è considerata aumento di superficie utile, di volume, di altezza dell'edificio.

Le Unità Minime di Intervento (UMI) indicate nell'elaborato n. 17, relative alle aree RR, sono da intendersi individuate ai sensi dell'art. 27 legge 05/8/1978, n. 457, del punto 7 bis, comma secondo, art. 12, legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i

Il Consiglio Comunale potrà modificare gli ambiti delle UMI per la redazione di PdR nel rispetto delle procedure previste dai commi ottavo e nono, art. 17, legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.

## Art. 39 - Aree residenziali esistenti e di completamento RC (RC1 - RC2 - RC3 - RC4 - RC5 - RC6 - RC7)

Sono le aree a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

In quest'area sono consentite le seguenti trasformazioni:

- a) residenza
- b) servizi sociali
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose
- d) istituzioni pubbliche statali
- e) attrezzature a carattere religioso
- f) ristoranti, bar locali di divertimento
- g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza
- h) commercio al dettaglio
- i) teatri e cinematografi
- l) uffici pubblici e privati, studi professionali
- m) alberghi e pensioni
- n) autorimesse di uso pubblico e privato

In queste aree, il PRG si attua per intervento diretto, comprese demolizione e ricostruzione, ad eccezione dell'area RC1, RC2 e della area RC4/1, ~~RC7~~ per le quali è prevista la possibilità di intervento preventivo. Per la zona RC7 è previsto esclusivamente l'uso di intervento preventivo.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- 1) Per i nuovi edifici (area RC1) :
  - a) indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$
  - b) rapporto di copertura massima,  $RC = 0,30 \text{ mq/mq}$
  - c) indice di densità edilizia fondiaria,  $I_f = 1,65 \text{ mc/mq}$
- 2) Per la trasformazione (area RC1):
  - Con intervento preventivo (PdR)

- a) indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f =$  esistente
  - b) rapporto di copertura massima,  $RC = 0,50$  mq/mq
  - c) indice densità edilizia fondiaria,  $I_f =$  esistente
- 3) Per i nuovi edifici (area RC2) ad esclusione della sub-area c :
- a) indice di utilizzazione territoriale,  $U_t = 0,22$  mq/mq
  - b) indice di densità edilizia territoriale,  $I_t = 0,66$  mc/mq
  - c) indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,35$  mq/mq
  - d) rapporto di copertura massima,  $RC = 0,30$  mq/mq
  - e) indice di densità edilizia fondiaria,  $I_f = 1,15$  mc/mq
- 4) Per la trasformazione (area RC2) sub-area c:  
Con intervento preventivo (PdR)
- a) indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f =$  esistente
  - b) rapporto di copertura massima,  $RC = 0,50$  mq/mq
  - c) indice di densità edilizia fondiaria,  $I_f =$  esistente
- 5) Per i nuovi edifici (area RC3)
- a) indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,30$  mq/mq
  - b) rapporto di copertura massima,  $RC = 0,25$  mq/mq
  - c) indice di densità edilizia fondiaria,  $I_f = 1,00$  mc/mq
- 6) Per i nuovi edifici (area RC4) ad esclusione della sub-area a :
- a) indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,30$  mq/mq
  - b) rapporto di copertura massima,  $RC = 0,25$  mq/mq
  - c) indice di densità edilizia fondiaria,  $I_f = 1,00$  mc/mq
- 7) Per la trasformazione (area RC4) sub-area a:  
Con intervento preventivo (PdR)
- a) indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f =$  esistente
  - b) rapporto di copertura massima,  $RC = 0,55$  mq/mq
  - c) indice di densità edilizia fondiaria,  $I_f =$  esistente
- 8) Per i nuovi edifici (area RC5):
- a) indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,287$
  - b) rapporto di copertura massima,  $RC = 0,35$  mq/mq

c) indice di densità edilizia fondiaria,  $I_f = 0,94$  mc/mq  
(comma aggiunto con deliberazione C.C. n. 13 del 26/4/1999)

9) Per i nuovi edifici (area RC6):

- a) indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,31$  mq/mq
- b) rapporto di copertura massima,  $RC = 0,35$  mq/mq
- c) indice di densità edilizia fondiaria,  $I_f = 0,94$  mc/mq  
(comma aggiunto in fase di stesura di progetto definitivo)

10) Per i nuovi edifici (area RC7):

- a) indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,42$  mq/mq
- b) rapporto di copertura massima,  $RC = 0,35$  mq/mq
- c) indice di densità edilizia fondiaria,  $I_f = 1,26$  mc/mq  
(comma aggiunto in fase di stesura di progetto definitivo)

11) Per edifici nuovi ed esistenti:

- a) altezza massima indicata nella tabella di ogni singola area
- b) parcheggi e autorimesse nelle misure e modalità previste dall'art. 28 delle presenti Norme (solo per i nuovi edifici)
- c) aree con verde privato e/o di vicinato, attrezzato secondo le indicazioni del 5° comma dell'art. 27 delle presenti Norme, incrementando del 50% la quota di alberature e arbusti.

Nell'area RC2, il PRG si attua per intervento preventivo, con la superficie minima indicata nell'elaborato n. 17 e nella relativa tabella di area, ad eccezione della sub-area b per la quale valgono le indicazioni dell'art. 56 delle presenti Norme. Relativamente all'area RC 4/1a si precisa che in sede di attuazione dei richiesti P.d.R. dovranno essere ricercate coerenti soluzioni progettuali. Nelle more della formazione degli strumenti esecutivi saranno possibili interventi di ristrutturazione edilizia semplice.

Le unità minime di intervento (UMI) indicate nell'elaborato n. 17, relativo alle sub-aree RC2/c ed RC4/a, sono individuate ai sensi dell'art. 27, legge 05/8/1978, n. 457, del punto 7 bis, secondo comma, art. 12, legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.

Il Consiglio Comunale può modificare l'ambito delle UMI ed individuarne di nuove, nel rispetto delle procedure fissate dalle norme richiamate al comma precedente.

Per gli edifici esistenti nell'area RC1, è consentito il mantenimento delle superfici e dei volumi in atto, anche in deroga agli indici e parametri di area, relativamente agli interventi indicati alla Tav. 17 secondo le definizioni d'intervento di cui alla Circ. reg. 5/SG/URB/1984.

Per gli edifici esistenti nell' area RC3, è consentito il mantenimento delle superfici e dei volumi in atto, anche in deroga agli indici e parametri di area, relativamente agli interventi di cui alle lettere a) ,b) ,c) e d), comma primo, art. 3, Testo Unico dell'Edilizia DPR n.380/01 e s.m.i.

Nell'ambito dell'area RC7 deve essere rispettato l'orientamento prevalente degli edifici esistenti.

## Art. 40 - Aree residenziali di espansione RE (RE1 – RE2)

Sono le aree a prevalenza residenziale di nuovo insediamento.

In questa zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) servizi sociali
- c) commercio al dettaglio
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento
- e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza
- f) teatri e cinematografi
- g) uffici pubblici e privati, studi professionali
- h) alberghi e pensioni
- i) autorimesse

In queste aree il PRG si attua ad intervento preventivo con la superficie minima indicata nell'elaborato n. 17 e nelle relative tabelle di area.

Si applicano i seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale,  $U_t = 0,21 \text{ mq/mq}$  per le zone RE1 e RE2,
- b) indice di densità edilizia territoriale,  $I_t = 0,63 \text{ mc/mq}$  per le zone RE1 e RE2,
- c) indice di utilizzazione fondiaria massima,  $U_f = 0,33 \text{ mq/mq}$
- d) rapporto di copertura massima,  $R_C = 0,33 \text{ mq/mq}$  per le zone RE1 e RE2,
- e) indice di densità edilizia fondiaria massima,  $I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$
- f) altezza massima,  $H = \text{ml. } 7,$
- g) parcheggi e autorimesse nelle misure e modalità previste dall'art. 28 delle presenti Norme
- h) aree con verde di vicinato o privato attrezzato secondo le indicazioni dell'art. 27 delle presenti Norme.

La verifica dell'insediamento teorico prodotto dallo strumento urbanistico esecutivo va effettuata con gli indici e parametri territoriali. Vanno in ogni caso rispettati gli standards delle tabelle di area

Sugli edifici esistenti si potranno effettuare, mantenendo le destinazioni in atto, purché compatibili con le previsioni funzionali del secondo comma del presente articolo, gli interventi edilizi delle lettere a, b, c, d, comma primo, art. 3, Testo Unico dell'Edilizia DPR n.380/01 e s.m.i., compresi rifacimento e costruzione.

Nella zona RE2 si dovrà rispettare, nell'edificazione verso il lato nord, una distanza dall'orlo di terrazzo non inferiore all'altezza della scarpata.

Per gli edifici esistenti è consentito il mantenimento della superficie e del volume in atto, anche in deroga agli indici di area, relativamente agli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, comma primo, art. 3, Testo Unico dell'Edilizia DPR n.380/01 e s.m.i.

Il consiglio Comunale può modificare, ai sensi del comma 8 del settimo comma, art. 17, legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i., le sub-aree per la formazione dei P.E.C.

## Art. 41 - Aree residenziali ex rurali

Nelle aree agricole normali (A) , gli edifici residenziali esistenti all'atto dell'adozione del Progetto Preliminare della Variante strutturale al Piano, non connessi con l'attività agricola o non più necessari allo svolgimento dell'attività stessa, sono confermati. Su tali edifici sono consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) del comma primo, art. 3, Testo Unico dell'Edilizia DPR n.380/01 e s.m.i.

E' consentito un incremento di cubatura per le modifiche atte a migliorare le condizioni igieniche e distributive delle abitazioni, per la realizzazione di superfici e volumi indispensabili fino ad un massimo di 40 mq. (120 mc.), purché accorpati all'edificio esistente, previo atto di vincolo a non usufruire in futuro di tale diritto.

L'ampliamento previsto al secondo comma del presente articolo va realizzato utilizzando, se esistenti, attrezzature ex agricole, aperte, e in aderenza all'edificio da ampliare. In tale ipotesi, possono essere recuperati fino a 70 mq. (231 mc.) .

Le tettoie, chiuse e non, ed i bassi fabbricati agricoli esistenti e non più necessari allo svolgimento dell'attività agricola, che non siano posti in aderenza a fabbricati residenziali ex agricoli, possono essere riutilizzati per usi compatibili con la residenza quali:

1. spazi accessori ed integrativi della residenza (depositi, serre, autorimesse, laboratori domestici, archivi, lavanderie, studi, tavernette, locali per hobby)
2. magazzini e depositi di materiali non inquinanti e non infiammabili
3. modeste attività produttive o direzionali connesse con la residenza o l'agricoltura

Sui fabbricati di cui al comma precedente sono esclusivamente consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) dell'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.

Gli edifici di cui al comma precedente devono essere pertinenze del fabbricato principale e non possono costituire unità immobiliari autonome; in quanto tali non possono essere singolarmente alienate.

Nel caso di insediamento di attività produttive o direzionali di cui al comma 4 punto 3), dovrà essere dimostrata l'esistenza di:

- parcheggi privati in misura di 1mq/mq di superficie destinata all'attività produttiva o terziaria
- idoneo accesso dalla strada pubblica
- idonei servizi igienici collegati alla rete comunale od ad altro sistema di smaltimento autorizzato.

Le opere di cui ai commi precedenti sono realizzabili previo il versamento degli oneri di costruzione previsti dalle norme.

I fabbricati in oggetto sono individuati nell'elaborato n. 14 del PRGC, in scala 1/5000, e contrassegnati da apposito simbolo.

I fabbricati che alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG non siano connessi con l'attività agricola e non siano contrassegnati nell'elaborato n. 14, per ottenere l'incremento di superficie utili, di cui al secondo comma dell'art. 41 delle presenti Norme, dovranno ottenere, previa dichiarazione delle funzioni d'uso, da effettuarsi con atto notorio, il nullaosta del Consiglio Comunale. (ex art. 53)

Il permesso di costruire rilasciato a titolo oneroso, dovrà riportare, oltre agli altri elementi e prescrizioni indispensabili, gli estremi dell'atto notorio e della deliberazione del Consiglio Comunale. (ex art. 53)

## Art. 41 bis - Area per insediamenti alberghieri, terziari, commerciali e direzionali.

Nell'area indicata in planimetria con la sigla T sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) alberghi, pensioni e altre attività ricettive, collegi e istituti religiosi;
- b) ristoranti, bar, locali di divertimento, teatri e cinematografi;
- c) sedi associative, culturali, sportive, categoriali, ecc.
- d) laboratori di ricerca e centri di ricerca e di servizi;
- e) artigianato di servizio (fotografi, parrucchieri, orologiai) con esclusione delle lavorazioni nocive, rumorose o inquinanti;
- f) commercio al dettaglio e all'ingrosso, magazzini, locali di esposizione, centri commerciali;
- g) uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, laboratori di ricerca e centri di ricerca e di servizi;
- h) autorimesse di uso pubblico e privato.

Le nuove costruzioni sono ammesse solo dopo l'avvenuta realizzazione della circonvallazione comunale<sup>N.B.</sup> ed in presenza di intervento preventivo (PEC) esteso all'intera zona.

La residenza è ammessa nei limiti del 20% della volumetria realizzabile, a condizione che venga realizzata contestualmente ed al servizio dell'attività principale.

Non sono ammesse tipologie industriali e le strutture prefabbricate di tipo industriale.

In sede di predisposizione del PEC e del successivo convenzionamento dovranno essere attentamente regolate la sistemazione organica dell'area e dei suoi accessi, la corretta individuazione di un arretramento della viabilità esterna, nonché le più opportune forme tipologiche ed infrastrutturali per garantire un adeguato e sostenibile inserimento delle trasformazioni previste.

Nella convenzione si dovrà altresì definire la dismissione delle aree a servizi, secondo le disposizioni dell'art. 21 della L.R. 56/77; per gli insediamenti commerciali valgono le disposizioni di settore prescritte nelle presenti norme; per destinazioni di tipo alberghiero dovrà essere garantita una superficie minima a parcheggio pubblico pari all'80% della dotazione a servizi prevista dal'art. 21 legge regionale 56/77 e deve essere verificata anche in rapporto alla insediabilità ricettiva complessiva compreso il numero degli addetti.

<sup>N.B.</sup> frase aggiunta in fase di stesura di progetto definitivo in accoglimento di un'osservazione della Provincia

## **Art. 41 ter - Area distributore Distribuzione carburanti**

Articolo abrogato

## CAPO IV - AREE PRODUTTIVE E TERZIARIE

### Art. 42 - Aree produttive e terziarie esistenti e di completamento ADC (ADC1 – ADC2 – ADC5)

Sono le aree produttive e delle attività terziarie esistenti o in via di completamento.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti produttivi
- b) attività terziarie
- c) servizi tecnici e amministrativi degli impianti produttivi e delle attività terziarie di cui ai punti a, b
- d) depositi e magazzini
- e) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile massima su di 150 mq., ad uso del custode o del titolare dell'azienda. La parte residenziale non è da conteggiare nei parametri sotto indicati.
- f) nelle zone ADC1 e ADC2: commercio al dettaglio e commercio all'ingrosso, nel rispetto della tabella di compatibilità territoriale.

Salvo che nei casi sotto indicati, in queste zone il PRG si attua per intervento diretto, la relativa concessione è subordinata alla stipula di un Atto d'obbligo o Convenzione con i contenuti previsti dall'art. 14 delle presenti Norme. Nell'ipotesi di ampliamento si dovranno verificare i parametri sull'intera area in proprietà.

1) Si applicano i seguenti indici e parametri per l'area ADC1:

- a) indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,42$  mq/mq
- b) altezza massima,  $H =$  ml. 8,00 ad esclusione dei volumi tecnici
- c) rapporto di copertura massima,  $RC = 0,36$  mq/mq
- d) Aree per servizi pubblici o asserviti a pubblico uso secondo quanto previsto ai punti 2) e 3) comma primo, art. 21, legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.; la quantità di aree per parcheggio pubblico relativamente agli insediamenti produttivi è da stabilire in convenzione, mentre la quantità per gli insediamenti commerciali e direzionali è quella indicata dal punto 3) del comma primo dell'art. 21 legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.;

e) parcheggi privati e autorimesse nelle misure e modalità previste dalla L.122/89 e dall'art. 28 delle presenti norme.

f) In tale zona, essendo ricompresa all'interno di una localizzazione commerciale L.2., vi è l'obbligo di strumento urbanistico esecutivo nel caso di: interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ampliamento, mutamento di destinazione d'uso. Nello strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) dovranno essere soddisfatte le esigenze infrastrutturali dell'area e reperite le aree per standard previste dalla normativa vigente in materia di commercio; è consentito derogare ai disposti all'articolo 48 delle presenti N.T.A. nel caso di realizzazione di nuova viabilità nel tessuto edificato esistente. L'unità minima di intervento a cui ricondurre la redazione dello strumento urbanistico esecutivo corrisponde al comparto individuato nell'elaborato 18. Il comparto individuato con la lettera "p" è relativo alla viabilità complanare e dovrà essere realizzato secondo le indicazioni del Progetto Unitario di Coordinamento. È prevista una fascia di metri 10,00 verso l'area ADE1 in cui è possibile traslare la rotatoria qualora se ne ravveda la necessità in sede di progetto esecutivo.

2) Si applicano i seguenti indici e parametri per l'area ADC2

a) indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$

b) altezza massima,  $H = \text{ml. } 8,00$  ad esclusione dei volumi tecnici

c) rapporto di copertura massima,  $RC = 0,25 \text{ mq/mq}$

d) Aree per servizi pubblici o asserviti a pubblico uso secondo quanto previsto ai punti 2) e 3) comma primo, art. 21, legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.; la quantità di aree per parcheggio pubblico relativamente agli insediamenti produttivi è da stabilire in convenzione, mentre la quantità per gli insediamenti commerciali e direzionali è quella indicata dal punto 3) del comma primo dell'art. 21 legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.;

e) parcheggi privati e autorimesse nelle misure e modalità previste dalla L.122/89 e dall'art. 28 delle presenti norme.

f) In tale zona, essendo ricompresa all'interno di una localizzazione commerciale L.2., vi è l'obbligo di strumento urbanistico esecutivo nel caso di: interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ampliamento, mutamento di destinazione d'uso. Nello strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) dovranno essere soddisfatte le esigenze infrastrutturali dell'area e reperite le aree per standard previste dalla normativa vigente in materia di commercio; è consentito derogare ai disposti all'articolo 48 delle presenti

N.T.A. nel caso di realizzazione di nuova viabilità nel tessuto edificato esistente. L'unità minima di intervento a cui ricondurre la redazione dello strumento urbanistico esecutivo corrisponde al comparto individuato nell'elaborato 18. Il comparto individuato con la lettera "p" è relativo alla viabilità complanare e dovrà essere realizzato secondo le indicazioni del Progetto Unitario di Coordinamento. È prevista una fascia di metri 10,00 verso l'area ADE1 in cui è possibile traslare la rotatoria qualora se ne ravveda la necessità in sede di progetto esecutivo.

- 3) Si applicano i seguenti indici e parametri per l'area ADC5 :
- a) indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,25$  mq/mq
  - b) altezza massima,  $H =$  ml. 10,00 ad esclusione dei volumi tecnici, per edifici ad uso produttivo; altezza massima  $H =$  ml. 7,50 per fabbricati da destinare a terziario;
  - c) rapporto di copertura massima,  $RC = \del{0,20} 0,21$  mq/mq
  - d) l'area inedificabile indicata nella TAV. 16 può essere utilizzata per il calcolo della superficie edificabile in base agli indici riportati ai punti a), b), c), ma deve essere mantenuta libera e destinata a campo prove; **in caso di ampliamento dell'insediamento esistente, dovrà essere dismessa l'area attualmente utilizzata quale ecopunto. Le aree a servizi dovranno essere monetizzate e non reperite.**
  - e) Aree per servizi pubblici o asserviti a pubblico uso secondo quanto previsto ai punti 2) e 3) comma primo, art. 21, legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.; la quantità di aree per parcheggio pubblico relativamente agli insediamenti produttivi deve essere pari ad almeno il 50 % delle aree per servizi, mentre la quantità di parcheggio per gli insediamenti direzionali è quella indicata dal punto 3) del comma primo dell'art. 21 legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.
  - f) nella convenzione dovrà essere riportato l'impegno da parte dei richiedenti a realizzare una cortina arborea lungo i confini della zona prospicienti l'adiacente cascina, per tutelarla sia dal punto di vista estetico che dal punto di vista acustico.

Per tutte le aree:

- a) oneri di urbanizzazione primaria eventualmente assolti secondo le indicazioni della delibera del Consiglio Comunale e secondo quanto indicato nell'Atto d'obbligo o Convenzione.

- b) oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio Comunale.
- c) contributo commisurato al costo di costruzione, ove dovuto, determinato in base al progetto presentato ed in relazione alle indicazioni della delibera del Consiglio Comunale.

Eventuale piano interrato destinato ad impianti tecnologici non è conteggiato come superficie utile.

Il rilascio del permesso per costruire è subordinato alla sistemazione della viabilità prevista dal PRG, elaborato n.18, nonché alla realizzazione delle esigenze infrastrutturali necessarie e previste all'interno del Progetto Unitario di Coordinamento redatto ai sensi dell'art. 14 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i., le opere previste nel P.U.C. sono il livello minimo di intervento da realizzare e potranno essere incrementate da altre opere se prescritte in sede di rilascio delle autorizzazioni commerciali.

In particolare, si dovranno osservare le indicazioni previste dall'art. 29 delle presenti Norme, nonché della legislazione vigente, con particolare riferimento all'art. 26 della legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.

Il permesso di costruire è subordinato alla sistemazione, se necessario, della viabilità d'accesso e, in caso di ampliamenti o nuove costruzioni o di interventi di trasformazione del suolo per superfici superiori a 100 mq, ad uno studio idraulico specifico relativo allo smaltimento delle acque bianche o nere. N.B.

Per tutte le aree vedasi la scheda geologico – tecnica.

N.B. Comma aggiunto in recepimento di un'osservazione

## Art. 42bis - Aree artigianali di completamento ADC (ADC3 – ADC4)

Sono le aree artigianali sorte in zona impropria, in cui sono ammissibili interventi di ristrutturazione, e di ampliamento dei complessi esistenti e di nuova edificazione.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti artigianali
- b) servizi tecnici e amministrativi degli impianti artigianali
- c) depositi e magazzini
- d) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile massima  $S_u$  di mq. 150, ad uso del custode o del titolare dell'azienda. La parte residenziale non è da conteggiare nei parametri sotto indicati.

In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, il relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di un Atto d'obbligo o Convenzione con i contenuti previsti dall'art. 14 delle presenti Norme;

1. Si applicano i seguenti indici e parametri per l'area ADC3 :
  - a) indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,42$  mq/mq
  - b) altezza massima,  $H =$  ml. 8,00 ad esclusione dei volumi tecnici
  - c) rapporto di copertura massima,  $RC = 0,34$  mq/mq
  - d) Aree per servizi pubblici o asserviti a pubblico uso secondo quanto previsto al punto 2) comma primo, art. 21, legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.; la quantità di aree per parcheggio pubblico relativamente agli insediamenti produttivi è prevista in misura da stabilire in convenzione
2. Si applicano i seguenti indici e parametri per l'area ADC4 :
  - a) indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,50$  mq/mq
  - b) altezza massima,  $H =$  ml. 8,00 ad esclusione dei volumi tecnici
  - c) rapporto di copertura massima,  $RC = 0,40$  mq/mq
  - d) Aree per servizi pubblici o asserviti a pubblico uso secondo quanto previsto al punto 2) comma primo, art. 21, legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.; la quantità di aree per parcheggio pubblico relativamente agli insediamenti produttivi è prevista in misura da stabilire in convenzione

Per tutte le aree:

a) oneri di urbanizzazione primaria assolti secondo le indicazioni della delibera del Consiglio Comunale e secondo quanto indicato nell'Atto d'obbligo o Convenzione.

b) oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

c) contributo commisurato al costo di costruzione, ove dovuto, determinato in base al progetto presentato ed in relazione alle indicazioni della delibera del Consiglio Comunale.

Eventuale piano interrato, destinato ad impianti tecnologici non è conteggiato come superficie utile.

Il permesso di costruire è subordinato alla sistemazione, se necessario, della viabilità d'accesso e, in caso di ampliamenti o nuove costruzioni o di interventi di trasformazione del suolo per superfici superiori a 100 mq, ad uno studio idraulico specifico relativo allo smaltimento delle acque bianche o nere.<sup>N.B.</sup>

In particolare, si dovranno osservare le indicazioni previste dall'art. 29 delle presenti Norme, nonché della legislazione vigente, con particolare riferimento all'art. 28 , legge regionale 05/12/1977, n.56 e s.m.i.

Le norme del presente articolo sono applicabili alle sole attività esistenti all'atto di adozione del progetto preliminare della variante strutturale al P.R.G.

Vedasi la scheda geologico – tecnica.

**N.B.** la parte sottolineata è stata aggiunta in sede di approvazione del progetto definitivo, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni pervenute

## Art. 43 - Aree produttive e terziarie di espansione ADE

Sono le aree produttive e delle attività terziarie di espansione per nuovo insediamento.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni :

- a) impianti produttivi
- b) attività terziarie
- c) servizi tecnici ed amministrativi degli impianti produttivi e delle attività terziarie dei punti a),b)
- d) depositi e magazzini
- e) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile massima  $S_u$  di 150 mq. , ad so del custode o del titolare dell'azienda. La parte residenziale non è da conteggiare nei parametri sottoindicati.
- f) commercio al dettaglio e commercio all'ingrosso, nel rispetto della tabella di compatibilità territoriale.

In queste aree il PRG si attua per intervento preventivo (PP o PEC); la superficie minima di intervento è estesa ai comparti individuati nell'elaborato 18.

Eventuale piano interrato destinato a magazzino e ad impianti tecnologici non è conteggiato come superficie utile.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale ,  $U_t = 0,30$  mq/ha
- b) indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,50$  mq/mq
- c) altezza massima,  $H = 10,00$  ml. ad esclusione dei volumi tecnici
- d) rapporto massimo di copertura, RC pari a 0,45 mq/mq
- e) aree per servizi secondo quanto previsto dall'art. 21, legge regionale del 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.
- f) oneri di urbanizzazione primaria eventualmente assolti secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico esecutivo, nonché dalla deliberazione del Consiglio Comunale
- g) oneri di urbanizzazione secondaria eventualmente assolti secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico esecutivo nonché dalla deliberazione del Consiglio Comunale
- h) contributo commisurato al costo di costruzione, ove dovuto, determinato in base al progetto presentato ed in relazione alle indicazioni della delibera del Consiglio Comunale.

In particolare, si dovranno osservare le indicazioni previste dall'art. 29 delle presenti Norme, nonché della legislazione vigente, con particolare riferimento all'art. 26 della legge regionale 05/12/1977 n. 56 e s.m.i.

Gli interventi previsti sugli edifici esistenti sono quelli indicati dalle lettere a, b, c, d, comma primo, art. 3, Testo Unico dell'Edilizia DPR n.380/01 e s.m.i. Dell'intervento di ristrutturazione edilizia sopra indicato con la lettera d, è consentito quello di tipo A descritto nella circolare 5/SG/URB del 27/4/1984.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà indicare, nell'ambito della normativa vigente, le attività insediabili, nonché i limiti massimi di rumorosità, la quantità e qualità delle emissioni liquide, gassose e dei rifiuti solidi. Altresì dovranno essere determinate le esigenze infrastrutturali necessarie e previste all'interno del Progetto Unitario di Coordinamento redatto ai sensi dell'art. 14 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i., le opere ivi previste sono da considerarsi quale livello minimo di interventi da eseguirsi e, quindi, potranno essere implementate da altre opere eventualmente prescritte in sede di rilascio delle autorizzazioni commerciali. È prevista una fascia di metri 10,00 verso l'area ADE1 in cui è possibile traslare la rotatoria qualora se ne ravveda la necessità in sede di progetto esecutivo.

Il permesso di costruire per ampliamenti o nuove costruzioni o per interventi di pavimentazione del suolo per superfici superiori a 100 mq, è subordinato ad uno studio idraulico specifico relativo allo smaltimento delle acque bianche e nere. <sup>N.B.</sup>

Vedasi la scheda geologico – tecnica.

**N.B.** la parte sottolineata è stata aggiunta in sede di approvazione del progetto definitivo, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni pervenute

## Art. 44 - Aree agricole

- 1) sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale. In queste zone sono consentite esclusivamente abitazioni, attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività di cui sopra e precisamente:
  - a) abitazioni per salariati coltivatori della terra e/o per il conduttore ;
  - b) stalle, porcilaie, edifici per allevamenti ;
  - c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essicatori;
  - d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile esistente alla data d'adozione del Progetto Preliminare di Piano ;
  - e) edifici per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli .
- 2) In queste aree il PRG si attua per intervento diretto con le indicazioni dell'art. 9, Legge 28/01/1977, n. 10 e dell'art. 25 Legge Regionale 05/12/1977 n. 56 e s.m.i.
- 3) Le relative concessioni ed autorizzazioni possono essere ottenute in base alle indicazioni delle presenti Norme, unicamente dai proprietari coltivatori diretti, concedenti o conduttori di licenza, nonché dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti, hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della concessione stessa, nel rispetto delle leggi 09/5/1975 n. 153 e 10/5/1976 n. 352 e delle leggi regionali 12/5/1975 n. 27 e 23/8/1982 n. 18 .
- 4) La richiesta di nuove costruzioni di attrezzatura dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle dimensioni dei fabbricati dell'Azienda e dei suoi programmi produttivi rispetto alle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà) ma, comunque, nel territorio comunale o in Comuni contermini.
- 5) Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento. Per gli allevamenti suinicoli, il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi, che dovranno rientrare nella tabella A della legge 10/5/ 1976 n. 319 .

- 6) Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle aree agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto dell'avente diritto che preveda :
- il mantenimento della destinazione dell'immobile e servizio dell'attività agricola ;
  - le sanzioni, oltre quelle previste dall'art. 69, legge regionale 05/12/1977, n. 56, e s.m.i., per l'inosservanza degli impegni assunti.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso:

- a) nei casi di morte o invalidità permanente del concessionario;
- b) nei casi di abbandono dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno, "per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 12/10/1978, n. 63 e s.m.i." .
- c) nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della legge regionale 27702/1977 , n. 15 .

Non comporta, in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione edilizia onerosa, la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte di aventi causa del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui al comma precedente.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione gli interventi previsti dalle lettere c), d), e) dell'art. 9 della legge 28/01/77, n. 10 .

Per l'edificazione si applicano i seguenti indici e parametri :

- a) indice di utilizzazione fondiaria nelle abitazioni:
  - Uf = 0,02 mq/mq per terreni e colture orticole e/o floricole specializzate, ivi comprese le coltivazioni di piante officinali
  - Uf = 0,01 mq/mq per terreni e colture legnose specializzate
  - Uf = 0,007 mq/mq per terreni a seminativo ed a prato permanente.
- b) Indice di utilizzazione fondiaria nelle attrezzature Uf, come risulta dalla relazione allegata, di cui al quarto comma del presente articolo, il rapporto di copertura del lotto di pertinenza non dovrà superare 1/3 .
- c) Indice di fabbricabilità fondiaria nelle abitazioni :
  - If = 0,06 mc/mq per terreni a colture orticole e/o floreali specializzate, ivi comprese le coltivazioni di piante officinali

- If = 0,03 mc/mq per terreni a colture legnose specializzate
- If = 0,02 mc/mq per terreni a seminativo ed a prato permanente
- If = 0,01 mc/mq per terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno.

- d) Indice di fabbricabilità fondiaria nelle attrezzature If, come risulta dalla relazione allegata, di cui al quarto comma del presente articolo; il rapporto di copertura del lotto di pertinenza non dovrà essere superiore a 1/3
- e) Altezza massima per edifici destinata alla residenza, H = ml. 7,80 .

Indici e parametri di utilizzazione fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto al momento della richiesta di concessione. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscono variante al PRG .

- 7) Le classi di colture in atto e in progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui al presente articolo e l'inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine dell'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 69 della LR 5/12/77, n. 56 e s.m.i., modifica di destinazione d'uso.
- 8) La superficie ed il volume edificabili per le abitazioni rurali sono computati, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti.
- 9) Per le aziende agricole che, alla data di adozione del presente piano, hanno già utilizzato tutta la superficie e la cubatura disponibile calcolata sulla base degli indici di cui al comma undicesimo del presente articolo o che possono utilizzare una superficie o una cubatura residua inferiore a 50 mq (165 mc) , è consentito un incremento di superficie e di volumetria per le modifiche atte a migliorare le condizioni igieniche e distributive delle abitazioni; tale possibilità è concessa solo in casi eccezionali e motivati a norma del 14° comma dell'art. 25, l.r. 56/77:

#### 10) OMISSIS

- 11) Nel computo delle superfici e dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, magazzini, serre, locali per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

12) E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, purchè entro una distanza dal centro aziendale che ne consenta un'economica coltivazione.

13) Per le aziende che insistono su terreni di Comuni confinanti, è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi su Osasco, a condizione che gli edifici per residenza rurale non superino complessivamente i 1.500 mc. In tal caso, posto sulle aree per la trascrizione.

14) il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" a scopo residenziale e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Il rapporto di copertura per gli edifici residenziali e attrezzature agricole (serre escluse) , riferito al lotto, non può essere superiore a 1/3 .

I fabbricati e gli impianti debbono rispettare gli allineamenti stradali di cui al DM 01/4/1966, n. 1404, la distanza dei confini dai fabbricati esistenti o in progetto, secondo quanto indicato all'art. 6 delle presenti Norme.

E' tuttavia ammessa l'edificazione a confine subordinatamente al consenso mediante la stipulazione di atto di vincolo con il confinante quando si tratti di:

- bassi fabbricati di altezza non superiore a ml 5,00 oppure di
- tettoie di altezza non superiore a ml. 6,50 entrambi misurati sul punto più alto della copertura.

Per attrezzature relative all'attività agricola di tipo diverso dalle precedenti, o di altezza maggiore, la costruzione a confine è subordinata alla stipulazione d'atto di vincolo con il confinante che garantisca, indipendentemente dal confine, una distanza fra i fabbricati residenziali o no, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 10,00, tranne che per la costruzione in aderenza. Nelle aree agricole la distanza minima della residenza da edifici destinati ad attività zootecniche e dalle concimaie è :

- stalle ml. 50 dalle case sparse
- stalle ml. 100 dal confine delle aree residenziali
- stalle ml. 20 dalla residenza del proprietario

- concimaia ml. 50 dalle case sparse
- concimaia ml. 100 dal confine delle aree residenziali
- concimaia ml. 20 dalla residenza del proprietario .

Le aree agricole sono così suddivise:

1) Aree agricole di salvaguardia ambientale – AA

Riguardano le aree agricole dove è vietata ogni modificazione della morfologia agraria, vegetale e topografica esistente, a protezione dell'ambiente naturale; è imposto quindi il mantenimento della situazione in atto

Sugli edifici esistenti sono unicamente consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), del terzo comma dell'art. 13 dell L.R. 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.

Non sono consentiti aumenti di superficie e di volume previsti dai commi 14 e 15 del presente articolo.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono assolti con la sistemazione del territorio, qualora ne siano state alterate le caratteristiche.

Tutti i titoli abilitativi rilasciati in funzione della conduzione del fondo agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 9 maggio 1975 n. 153 e s.m.i., 10 maggio 1976 n. 352 e s.m.i. e D. Lgs. 99/2004 (riferita alla figura dell'imprenditore agricolo professionale) e delle Leggi Regionali 12 maggio 1975 n. 27 e s.m.i. e 23 agosto 1982 n. 18 e s.m.i., sono gratuiti.

2) Aree agricole inedificabili - AI

Riguardano le aree agricole poste nelle immediate vicinanze del centro edificato.

In tali aree, destinate all'esercizio dell'agricoltura, a causa della eccessiva vicinanza di numerose abitazioni, è vietata ogni edificazione di stalle, porcilaie, edifici per allevamenti, silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, edifici per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

3) Aree agricole per la rilocalizzazione - AR

Riguardano le aree agricole poste a sud del centro edificato, entro la nuova circonvallazione.

In tali aree, destinate all'esercizio dell'agricoltura, è vietato l'insediamento di nuove aziende agricole, mentre è consentita la rilocalizzazione di aziende esistenti all'interno della zona A1.

#### 4) Aree agricole normali - A

Riguardano le aree agricole senza particolari limitazioni.

Per le case padronali di campagna e per le cascine con valore ambientale, contrassegnate da un asterisco e da un perimetro tratteggiato nell'elaborato n. 14 in scala 1/5000, sono consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) del comma primo, art. 3, Testo Unico dell'Edilizia DPR n.380/01 e s.m.i.

In tutti gli altri casi è consentita la demolizione e la ricostruzione in loco, a parità di superficie utile, da conteggiare per gli indici urbanistici di cui al comma undicesimo del presente articolo.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono assolti con la sistemazione del territorio, qualora ne siano state alterate le caratteristiche.

# TITOLO IV

## NORME PARTICOLARI

### Art. 45 - Interventi nelle aree A

Nelle aree agricole sono altresì consentiti impianti ed opere di urbanizzazione, tra cui cabine elettriche e telefoniche e torri piezometriche.

Le cabine di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica potranno essere edificate anche nelle fasce di rispetto dei nastri stradali di cui al D.M. 1/4/1968 n. 1404, purché distino non meno di m. 5,00 dai cigli stradali, se di altezza non superiore a m. 10,00, ai sensi dell'art. 1 punto 11 del R.D. 8/12/33 n. 1740, ovvero dovranno avere distanza pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza, se essa supera i m. 10,00, sentito il parere degli Enti istituzionalmente competenti.

## Art. 46 - Allineamenti di fabbricazione

In presenza di intervento preventivo, dovranno osservarsi, in tutto il territorio comunale, per le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le sopraelevazioni, le recinzioni, ecc. gli allineamenti previsti dal PRG ed indicati negli elaborati n. 14 e n. 17.

In presenza di intervento diretto per le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le sopraelevazioni, le recinzioni, ecc. valgono gli allineamenti previsti dal PRG ed indicati nella tavola n. 14 in scala 1/5000 e nella tavola n. 17 in scala 1/1000, ed in difetto di indicazioni le prescrizioni del DM 1/4/1968 n. 1404, del DM 2/4/1968 n. 1444 e dell'art. 27 L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m.i., nonché le indicazioni delle presenti Norme. Valgono in ogni caso le prescrizioni della legge 2/2/1974 n. 64 e del DM 24/1/1986 di attuazione.

La distanza dalle strade vicinali dai fabbricati da realizzarsi nelle aree agricole non dovrà essere inferiore a ml. 10,00 misurati dal ciglio della strada.

## Art. 47 - Strade private

Le strade private gravate di servitù di pubblico passaggio dovranno essere costruite, canalizzate, sistemate, illuminate e mantenute a cura e spese dei proprietari frontisti.

Qualora i frontisti non adempiano a tale obblighi, il Sindaco, previa diffida, può, ai sensi delle leggi vigenti, fare eseguire d'ufficio quanto necessario, recuperando la relativa spesa, a carico dei frontisti predetti, mediante procedimento di riscossione forzosa.

Le strade private non dovranno per tracciato, vincoli o servitù, essere di ostacolo allo sviluppo delle aree circostanti.

## Art. 48 - Caratteristiche delle nuove strade

Le dimensioni e tutte le altre caratteristiche tecniche delle strade pubbliche e/o private dovranno essere determinate in sede di progetto esecutivo, tenuto conto della loro funzione, dell'intensità del traffico locale, della tipologia e volumetria degli edifici cui debbono servire e della destinazione degli edifici stessi.

Fatti salvi gli allineamenti di fabbricazione di cui al DM 1/4/1968 per le aree di tipo AA e A AI e AR, in tutte le altre aree del PRG il progetto delle nuove strade veicolari deve rispondere alle seguenti caratteristiche :

### 1) Strade per aree residenziali :

- sezione minima utile della carreggiata, da misurarsi fra gli opposti fili interni dei cordoli dei marciapiedi ml. 6,00
- distanza minima fra le recinzioni ml. 9,00
- distanza minima fra i fili di fabbricazione ml. 15,00
- pendenza massima 12%

### 2) Strade per aree produttive e terziarie

- sezione minima utile della carreggiata, compresi marciapiedi, da misurarsi fra le opposte recinzioni o cordoli ml. 11,00

Tutte le strade a fondo cieco dovranno terminare con una piazzola di ampiezza minima tale che possa inscrivere nella figura geometrica risultante un cerchio di diametro non inferiore a ml. 18,00 misurato entro i fili interni dei marciapiedi.

Quando la lunghezza di dette strade a fondo cieco supera i ml. 100,00 (cento) , si dovrà provvedere alla formazione di opportuni slarghi per la sosta, intervallati fra loro a distanza non superiore a ml. 80,00 .

## Art. 49 - Vincolo e protezione dei corsi d'acqua

Nelle aree AA, AI e AR lungo il Canale Maestro individuato nell'elaborato 14, in scala 1/5000 del PRG, sono indicati i vincoli a protezione dei corsi d'acqua. Le fasce di rispetto hanno una profondità di ml. 15,00 per lato.

Per il Chisonetto è prevista una fascia di rispetto di 25,00 ml, nelle aree agricole e di 15,00 ml. nelle aree per attività produttive e terziarie,.

Per quanto concerne infine il torrente Chisone ed il torrente Chiamogna viene definita una fascia di rispetto di ml. 100 a norma dell'art. 29 della L.R. 56/77.

Nei confronti dei suddetti corsi d'acqua viene altresì individuata una fascia di rispetto di ml. 150 secondo le prescrizioni della legge 08/8/1985, n. 431 .

Nelle fasce di rispetto sono vietati ogni edificazione ed ogni movimento di terra, taglio della vegetazione arborea e movimenti di terra non finalizzati ad opere idrauliche autorizzate dalle autorità competenti.

E' autorizzato il taglio delle colture legnose (bosco ceduo, pioppi, pini strobus, ecc.) .

Nelle fasce di rispetto è vietata ogni edificazione e l'area in esse compresa resta vincolata a verde privato; gli interventi consentiti per gli edifici esistenti sono stabiliti dal successivo art. 50 delle presenti Norme.

Le fasce di rispetto vanno misurate a partire dalla sommità delle scarpate naturali e degli argini dei corsi d'acqua.

In sovrapposizione con il vincolo urbanistico a protezione dei corsi d'acqua di cui al presente articolo, dettato dall'art.29 della L.R. 56/77, deve essere applicato per il Chisone ed il torrente Chiamogna il vincolo imposto dal Piano Stralcio Fasce Fluviali, mentre per il canale Maestro ed il Chisonetto devono essere applicati i vincoli riportati nella "carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (tav. 9).

## Art. 50 - Edifici in aree di rispetto

Le fasce di rispetto stradale e fluviale sono in edificabili.

Per gli edifici esistenti in aree di rispetto stradale e/o dei corsi d'acqua sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c), d), comma primo, art. 3, Testo Unico dell'Edilizia DPR n.380/01 e s.m.i. che non comportino modifiche alla destinazione d'uso, salvo indicazioni più restrittive date dalla Tav. 14/bis, dal Piano Stralcio Fasce Fluviali e dalle norme relative alle classi geomorfologiche di appartenenza .

Gli edifici siti in fascia di rispetto stradale o a distanza dalle strade non regolamentari, secondo quanto stabilito dall'art. 6 delle presenti norme, possono essere demoliti e ricostruiti fuori dalla fascia stessa, mantenendo immutate la S.U. e la destinazione d'uso; il trasferimento di S.U. può avvenire nell'ambito di tutte le aree urbanistiche aventi la destinazione d'uso corrispondente a quella degli edifici demoliti, nel rispetto di tutti i parametri edilizi e urbanistici e delle ulteriori prescrizioni operanti sulla zona e con l'unica deroga agli indici di edificabilità e copertura, ivi comprese le aree che siano già state oggetto di strumento urbanistico esecutivo approvato. L'Amministrazione comunale, all'atto del rilascio della concessione, può richiedere la dismissione gratuita, o l'asservimento a pubblico uso, della totalità dell'area sita in fascia di rispetto stradale o di parte della medesima.<sup>NB</sup>

N.B. Comma aggiunto con variante ex art. 17 comma 7, approvata con deliberazione n. 21 del 30.06.2003

## Art. 50 bis - Limiti massimi di esposizione al rumore

Ai fini della determinazione dei limiti massimi dei livelli sonori, il Comune di Osasco ha avviato, con deliberazione della Giunta comunale n. 97 del 9/12/2002, la procedura di approvazione della “classificazione acustica del territorio comunale”, che individua sul territorio diverse aree acustiche in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

I valori limite delle sorgenti sonore sono fissati in relazione alle diverse aree acustiche e sono indicati dal Decreto Presidente Consiglio dei Ministri del 14/11/1997.

I progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale ai sensi dell'art. 6 della L. 349/86 e s.m.i. e della L.R. 40 del 14/12/1998 devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico della popolazione e devono predisporre una documentazione di impatto acustico che dovrà essere valutata dagli organi competenti.

I soggetti titolari di progetti di

- aeroporti, aviosuperfici, eliporti
- strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione del decreto legislativo 30/4/01992, n. 285 e s.m.i.
- discoteche
- circoli privati e pubblici esercizi dove sono installati macchinari o impianti rumorosi
- impianti sportivi e ricreativi
- ferrovie e altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia

devono predisporre una documentazione di impatto acustico, che dovrà essere valutata dagli organi competenti.

E' fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- scuole e asili nido
- ospedali
- case di cura e di riposo
- parchi pubblici privati ed extraurbani
- nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma precedente.

La domanda per il rilascio della concessione edilizia relativa a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali dovrà essere corredata della documentazione di previsione di impatto acustico atta a dimostrare il rispetto della normativa per la tutela dall'inquinamento acustico.

# TITOLO V

## NORME TRANSITORIE, SPECIALI E FINALI

### Art. 51 - Edifici o attività in zona impropria

Sono consentiti, una tantum, con intervento diretto, l'ampliamento e la trasformazione degli edifici artigianali esistenti e funzionati prima della data del 20/03/1995, siti nelle aree RR, RC, RE, AN, alle condizioni sotto indicate.

- Raddoppio della superficie utile con aumento massimo di mq. 200;
- La superficie coperta complessiva (inclusi i bassi fabbricati, le tettoie ecc) non superi i 2/3 della superficie fondiaria;
- Rispetto delle distanze e delle altezze degli edifici previste per ogni singola zona;
- Rispetto dei fili di fabbricazione previsti dal PRG e dalle fasce di protezione di cui al DM 01/04/1968, n. 1444, nonché delle aree di protezione dei corsi d'acqua di cui all'art. 49 delle presenti NTA.

Per le attività artigianali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione, se dovuti, saranno assolti con le modalità del precedente art. 42.

#### ATTIVITA' AGRICOLE IN ZONA IMPROPRIA

Le attività rurali esistenti in zona impropria sono confermate. Le residenze rurali e le attrezzature strettamente collegate alla conduzione del fondo (magazzini, silos, tettoie, serre, stalle ecc) mantengono la loro destinazione d'uso e potranno essere trasformate ed utilizzate per qualsiasi tipo di attività legata all'agricoltura (magazzini, celle frigorifere, attività agrituristiche, ecc), purchè siano sempre rispettate le norme in materia igienico sanitaria ed i parametri relativi all'Azzonamento Acustico prescritti per la zona normativa in cui è inserita l'attività agricola esistente. In ogni caso non sono consentiti ampliamenti e/o trasformazioni di attrezzature agricole per allevamenti di animali di ogni genere.

Al cessare dell'attività agricola, sarà possibile il riutilizzo delle residenze e delle attrezzature rurali conformemente a quanto previsto dalla normativa della zona urbanistica in cui si trovano inserite.

Per le residenze e le attrezzature rurali esistenti alla data del 20/03/1995, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Sono altresì ammessi, anche in deroga degli indici di zona, ampliamenti necessari per la realizzazione di adeguamenti igienico-funzionali entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda esistente della residenza rurale ed ampliamenti del 20% della superficie coperta complessiva per l'attrezzatura rurale (inclusi i bassi fabbricati, tettoie, silos, ecc). Gli interventi di miglioramento e di ampliamento devono essere contenuti entro i limiti della proprietà esistente prima della data del 20/03/1995; devono essere sempre osservati gli allineamenti di fabbricazione prescritti dalle presenti NTA.

Tutti i titoli abilitativi rilasciati in funzione della conduzione del fondo agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 9 maggio 1975 n. 153 e s.m.i., 10 maggio 1976 n. 352 e s.m.i. e D. Lgs. 99/2004 (riferita alla figura dell'imprenditore agricolo professionale) e delle Leggi Regionali 12 maggio 1975 n. 27 e s.m.i. e 23 agosto 1982 n. 18 e s.m.i., sono gratuiti.

È escluso l'insediamento di nuove aziende agricole o il frazionamento di quelle esistenti in area urbanistica impropria.

N.B. l'art. 51 è stato oggetto di modifica ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i., approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 in data 15/05/2006

## Art. 52 - Utilizzo sottotetti

Il comune di Osasco promuove, in ottemperanza ai disposti della Legge Regionale n. 21/98 e s.m.i. e della circolare del Presidente della Giunta Regionale 25/01/1999 n. 1/PET, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti con l'obiettivo di limitare l'uso del suolo e favorire il contenimento dei consumi energetici.

Per i sottotetti esistenti alla data del 12/08/1998, si applicano interamente le norme della Legge Regionale 06/08/1998 n. 21 e della Circolare P.G.R. 25/01/1999 n. 1/PET.

Nei fabbricati esistenti dopo il 12/08/1998, e per quelli per cui sia già stato dichiarato l'inizio dei lavori alla data di entrata in vigore del presente articolo, gli spazi sottostanti coperture inclinate realizzate ai sensi dell'art. 39 del regolamento igienico edilizio hanno requisiti di abitabilità quando presentano le caratteristiche tecniche previste dall'art. 1, commi 4, 5, 6 e 7 della Legge Regionale 21/98 e s.m.i., con un minimo dimensionale pari a mq 9,00 ed un lato minimo pari a mt 2,00.

Il recupero di tale spazio è consentito in deroga agli indici di zona con il pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura doppia e con il ricalcolo del contributo del costo di costruzione esteso all'edificio ampliato. Per il calcolo degli oneri dovuti va considerata l'intera superficie recuperabile. La sanzione da applicarsi è quella definita all'art. 67 del vigente Regolamento Edilizio.

In caso di nuove costruzioni, si riscontra il requisito di abitabilità per i sottotetti o parte di essi che presentano le caratteristiche tecniche previste nell'art. 1, comma 4, 5 e 6 della L.R. 21/98 e s.m.i., con un minimo dimensionale pari a mq 9,00 ed un lato minimo pari a mt 2,00. In tal caso la superficie che rientra in tale requisito va ricompresa, nella misura del 50%, nel calcolo della SUL e del volume del fabbricato, mentre non va calcolata nel numero dei piani.

Per i sottotetti o le parti di essi che non presentano il requisito di abitabilità di cui al comma precedente, sono consentite aperture non superiori ad 1/10 della superficie in pianta dell'edificio con divieto di realizzare abbaini, balconi e terrazze.

L'accesso può avvenire dalla scala condominiale o da scala interna alle singole unità immobiliari purché di tipo retrattile.

Ad ogni istanza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività deve essere allegata planimetria con la verifica dei disposti di cui al presente articolo.

In ogni caso il sottotetto non può costituire un'unità immobiliare a sé stante, ma va considerato accessorio all'abitazione e dovrà pertanto essere prodotto in sede di rilascio del permesso di costruire/denuncia di inizio attività atto di vincolo notarile pertinenziale.

Nei casi di recupero di porzioni di sottotetto dovranno in ogni caso essere rispettati i disposti degli articoli 31 e 31 bis delle N.T.A. di P.R.G.C. in merito alla pericolosità geomorfologica e utilizzazione urbanistica del territorio comunale. \*

\* n.b. comma così aggiunto in seguito alle osservazioni della Provincia di Torino, Servizio Urbanistica, con determinazione n. 123/484180/2006 del 30/11/2006.

## Art. 53 - Fabbricati residenziali ex rurali

Articolo abrogato

N.B. I contenuti del presente articolo sono stati accorpati con le indicazioni fornite dall'art. 41

## Art. 54 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia

Ogni disposizione a norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente, che risulti in contrasto con il PRG, espressa negli elaborati grafici e nelle presenti Norme, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle Norme del PRG stesso.

Nel periodo di salvaguardia, disposizione e norme in contrasto con il PRG adottato sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

Dalla data di trasmissione del PRG alla Regione e fino alla sua approvazione vengono applicate le norme previste dalla Legge Regionale 5/12/1977, n.56 e s.m.i. ed in particolare il penultimo comma dell'art. 85 .

## Art. 55 - Impianti sportivi privati

Impianti sportivi privati scoperti, al servizio della residenza e delle attività produttive e ad uso esclusivo dei proprietari e/o degli aventi titolo, sono ammessi in tutte le zone (residenziali, produttive, terziarie ed agricole) , con concessione singola.

Gli edifici di servizio e gli spogliatoi, con un'altezza non superiore a ml. 4,00, non potranno coprire oltre 1/40 dell'area su cui insiste l'impianto.

## Art. 56 - Demolizione e ricostruzione edifici per migliorare la viabilità

Gli edifici individuati con la simbologia dr sugli elaborati n. 16 e n. 17, se demoliti, potranno essere ricostruiti, con superficie e volume pari all'esistente, in ambito agricolo circostante semprechè ricorrano le condizioni di cui al 10° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e l'area sia dotata di opere di urbanizzazione primaria.

L'edificio potrà essere ricostruito con i sotto indicati parametri :

- altezza massima 7,80 ml.
- rapporto di copertura mq/mq 0,30

Nel caso in cui l'area fosse priva di opere di urbanizzazione, è facoltà del Comune stipulare, con il concessionario, una convenzione, con adeguate garanzie finanziarie, nella quale il concessionario stesso si impegna a realizzarle prima della richiesta della licenza d'uso.

Gli edifici individuati con simbologia dr, se non demoliti, potranno subire interventi edilizi limitatamente ai punti a, b e c, comma primo, art. 3, Testo Unico dell'Edilizia DPR n.380/01 e s.m.i.

## Art. 57 - Deroghe alle norme di P.R.G.

Le concessioni in deroga possono essere rilasciate limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 3 della legge 21/12/1955 n. 1357 e dell'art. 16, legge 06/8/1967 n. 765.

Le deroghe possono riguardare sia la superficie utile, sia il rapporto di copertura, sia la volumetria che le altezze, e le destinazioni d'uso.

Per le opere esistenti all'interno della fascia di rispetto del cimitero, di proprietà pubblica e destinate a verde sportivo (VS), sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) , comma primo, art. 3, Testo Unico dell'Edilizia DPR n.380/01 e s.m.i.

## Art. 58 - Impianti di interesse pubblico (Servizi elettrici – Telefonici e Acquedotto)

L'installazione nel territorio comunale dei fabbricati relativi agli impianti in titolo (cabine, stazioni, sottostazioni, serbatoi e simili, con l'esclusione dei centri di lavoro per le società erogatrici), prescinde dalle destinazioni d'uso delle aree urbanistiche, dagli indici e dai rapporti di edificabilità.

Debbono in ogni caso essere rispettate le distanze dai confini di proprietà.

## Art. 59 - Norme per gli edifici in corso di costruzione

Gli edifici in corso di costruzione, purchè muniti di concessione o licenza edilizia regolare, possono essere completati nel termine massimo di cui all'art. 16 .

Le varianti in corso d'opera che non comportino aumenti della volumetria e della superficie utile nonché della superficie coperta potranno essere concesse in riferimenti alla normativa vigente.

## Art. 60 - Tettoie in aree residenziali

Le tettoie in muratura esistenti alla data di adozione della 1<sup>a</sup> variante strutturale al P.R.G.C. ed a quel momento accatastate, chiuse su tre lati, possono essere utilizzate a scopi abitativi. Su di esse sono consentiti tutti gli interventi edilizi, compresi rifacimento e ricostruzione, anche se viene coinvolto il fabbricato aderente.

In tal caso non potranno più essere attivati gli ampliamenti volumetrici eventualmente consentiti dalle norme di zona.

Se verranno realizzate, con l'applicazione del 1° comma, nuove unità immobiliari, si dovrà prevedere un idoneo accesso da strada pubblica o da parcheggio privato asservito a pubblico uso.

## Art. 60 bis - Capanni per attrezzi agricoli e serre

In tutte le aree agricole, anche nel lotto di pertinenza di fabbricati residenziali uni e bi-familiari, è consentita l'edificazione di capanni per il ricovero di piccole attrezzature agricole. Tali fabbricati dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme relative alle distanze ed alle confrontanze.

I fabbricati dovranno essere realizzati in muratura con tetto a falde in laterizio ed avere superficie utile massima pari a 25 mq.

I capanni agricoli non devono essere previsti né in prossimità né in adiacenza di "cascine" o fabbricati agricoli con valore ambientale.

La costruzione di serre stagionali è considerata alla stregua delle opere di manutenzione ordinaria.

Le serre "stabili" sono soggette a dichiarazione di inizio attività o a permesso di costruire e devono essere demolite a semplice e motivata richiesta del Comune. I materiali prescelti dovranno essere compatibili con l'uso della serra ed il manufatto non dovrà deturpare l'ambiente circostante.

## Art. 60 ter - Norme transitorie

Sono fatti salvi gli strumenti urbanistici approvati prima dell'adozione della variante strutturale con le limitazioni di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i..

## Art. 61 - Decadenza vincoli

Le aree vincolate a servizi, nel presente PRG, se non oggetto di strumento urbanistico esecutivo o non acquisite all'uso pubblico, seguono le indicazioni dell'art. 2, ex legge 19/11/1968, n. 1187.

L'utilizzo a fini edificatori di tali aree, in caso di decadenza del vincolo, è quello previsto dall'art. 85, Legge Regionale 5/12/1977, n. 56 e s.m.i.

## Art. 62 - Tabelle

Le tabelle riassuntive allegati alle presenti Norme fanno, ad ogni effetto, parte integrante e sostanziale delle Norme stesse.

Oltre che sulle tabelle che seguono, la fattibilità urbanistica ed edilizia degli interventi è soggetta alle prescrizioni sulle classi di idoneità urbanistica di cui all'Art. 31 bis – Pericolosità geomorfologica e utilizzazione urbanistica del territorio comunale.

Valgono inoltre le prescrizioni della scheda geologico-tecnica compresa nella Relazione Geologico-tecnica al cap. 7 per quelle zone di nuovo impianto regolamentate anche con tale scheda.

# **TITOLO VI**

## **ADEGUAMENTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE ALLA NORMATIVA SUL COMMERCIO**

....omissis.....