

## CAPITOLO I°

### CAPO I - GENERALITA'

#### **ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI del P.R.G.**

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (PRG) gli elaborati e le tabelle indicate di seguito:

- 1) - Allegato n° 1 - Relazione generale
- 2) - Allegato n° 1/bis - Integrazione di relazione (determinazioni 15° comma, art. 15 della L.R. 56/77).
- 3) - Allegato n° 2 - Norme di Attuazione
- 4) - Allegato n° 3 - Documentazione fotografica e schede relative ai prospetti, edifici e manufatti da salvaguardare
- 5) - Allegato n° 4 - Scheda quantitativa dei dati urbani
- 6) - Allegato n° 5 - Relazione Geologica ed allegati annessi
- 6 bis) Allegato n. 5/integrazioni (Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto
- 6 ter) Allegato n. 5/bis (Integrazione regionale alla relazione geologica in armonia con il progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.)
- 7) - Tavola n° 1 - Scala 1:25.000 Corografia
- 8) - Tavola n° 2 - Scala 1: 1.000; Stato di fatto aggiornato ed edifici di interesse storico.
- 9) - Tavola n° 3 - Scala 1: 2.000, Urbanizzazione del Territorio
- 10) - Tavola n° 4 - Scala 1: 2.000, Zonizzazione e riutilizzazione del territorio
- 11) - Tavola n° 5 - Delimitazione fasce del P.T.O. ed edifici da conservare esterni al centro abitato  
Fasce di rispetto fiumi e vincoli  
Fasce di rispetto strade
- 12) - Tavola n° 6 - Tabella riassuntiva.
- 13) - Tavola n° 7 - Scala 1:10.000 Individuazione limitazioni edificatorie nell'ambito delle fasce di rispetto del P.S.F.F. ( Tav. 1/GEO, 2/GEO, 3/GEO).

Si precisa che la predetta tavola n. 5 assume a tutti gli effetti anche valenza di elaborato di progetto del P.R.G.C. esteso a tutto il territorio comunale ex art. 14, 1° comma punto 3)b della L.R. 56/77 e s.m. e i., con valenza limitata alle parti non ricomprese nei perimetri delle aree urbanizzate ed urbanizzande le cui previsioni risultano sviluppate dall'elaborato a scala più dettagliata (Tav. 4).

## **Art. 2 - APPLICAZIONE del PRG**

Ai sensi della Legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni la disciplina urbanistica edilizia del PRG si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme di attuazione con la precisazione che:

- la Tavola n. 2 assume valenza prescrittiva per quanto attiene l'individuazione degli edifici direttamente o indirettamente vincolati o individuati dall'Amministrazione Comunale come di interesse storico-artistico, nonché per la definizione dei tipi di intervento ammissibili entro l'area A2 secondo quanto previsto dall'art. 35 delle N.T.A;
- le indicazioni delle schede dell'allegato n. 3 sono da considerarsi parte integrante della normativa di piano;

In caso di eventuali non corrispondenze fra gli elaborati grafici e normativa, fa sempre testo la norma più restrittiva.

In caso di discordanza delle indicazioni progettuali riportate dalle Tav. n. 2-4-5 con gli elaborati del predetto P.T.O. vale quanto previsto da quest'ultimo, con la sola eccezione dei casi in cui le indicazioni di "Reticolo ecologico minore" si sovrappongono alle più ampie fasce di cui all'art. 29 della L.U.R.; in fase attuativa di piano il Comune verificherà pertanto puntualmente che le singole richieste di autorizzazione o concessione non risultino in contrasto con i vincoli e le limitazioni di intervento derivanti dalla vigente strumentazione regionale.

Nelle fasce individuate dalle tavv. 1/GEO, 2/GEO, 3/GEO si applicano i divieti proposti nella legenda degli stessi elaborati anche se non espressamente ripresi dalla normativa specifica delle zone di intervento, con la precisazione che i progetti di nuova edificazione ammessi dal P.T.O. e Piano d'Area ma ricadenti nei settori corrispondenti alla "fascia B" dovranno essere corredati da una relazione geo-idraulica, firmata da un professionista abilitato (ingegnere idraulico o geologo) nella quale si attesti che le superfici abitabili vengono realizzate, mediante adeguata sopraelevazione dal piano di campagna, ad una quota superiore a quella raggiunta in quel punto dalle acque di inondazione, assumendo come portata di riferimento quella di una piena con tempo di ritorno di 200 anni. Per quanto attiene l'edificabilità delle singole aree di P.R.G.C. si richiamano inoltre, come parte integrante della presente normativa, le prescrizioni di indagini preliminare ed operative proposte dall'elaborato integrativo all'allegato n. 5 (relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto) e si stabilisce che l'attuazione dell'area PEEP n. 1 e delle aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche di particolare importanza, dovrà essere preceduta da specifica indagine geologico-tecnica che ne confermi l'idoneità agli usi ed opere in progetto.

### **ART. 3 - EDIFICABILITA'**

Area edificabile è quella dotata di opere di urbanizzazione primaria e cioè delle opere indicate dal successivo art. 4 punto 4).

La previsione del P.R.G. non conferisce dunque la possibilità edificatoria ove manchino le opere di urbanizzazione primaria e fin tanto che il tecnico, nel rispetto delle competenze professionali, non collauderà positivamente le suddette opere di urbanizzazione non verrà rilasciata la concessione edilizia.

Inoltre il rilascio della concessione edilizia è subordinato al pagamento di tutti gli oneri previsti dalla Legge 28.01.1977 n° 10 e s.m.i.

## CAPO II° - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

### ART. 4 - INDICI URBANISTICI

#### 1) Zona territoriale omogenea

E' la zona che racchiude gli edifici e le aree con caratteristiche simili e viene normata nel medesimo modo. Tale zona comprende eventuali spazi pubblici di servizio dell'area stessa.

#### 2) St = superficie territoriale

E' costituita dalla somma delle superfici fondiariae e delle superfici delle aree destinate dallo strumento urbanistico o dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi alla viabilità pubblica, pedonale e veicolare, e ad impianti pubblici e servizi pubblici.

#### 3) Sf = superficie fondiaria

E' la superficie di pertinenza delle costruzioni, misurata al netto delle aree destinate dallo strumento urbanistico o dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi alla viabilità pubblica, pedonale e veicolare, e di quelle destinate a impianti pubblici e servizi pubblici.

#### 4) S1 e S2 = Superficie per opere di urbanizzazione

Comprende le aree, impianti e opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2) descritte dall'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m. e i.;

#### 5) Densità edilizie

##### a) densità media insediativa o indice di densità territoriale di popolazione: (D/HA)

è l'indice che esprime il numero di abitanti per ettaro previsti nella zona territoriale di cui al punto 1 art. 4);

##### b) indice di densità edilizia territoriale (It)

è l'indice che esprime il volume massimo costruibile sulla superficie territoriale St (mc/mq).

##### c) indice di densità edilizia fondiaria (If)

è l'indice che esprime la massima concentrazione di cubatura ammissibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) ed è determinato dal rapporto tra il volume edilizio residenziale e superficie dell'area a questo pertinente, esclusi gli spazi pubblici per la circolazione e la sosta, nonché le aree destinate a servizi esistenti o previsti;

##### d) il volume edilizio si calcola come prodotto dell'indice di densità edilizia territoriale per la superficie territoriale della zona o area di insediamento;

## APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano sia nel caso di intervento urbanistico preventivo che diretto.

### **ART. 5 - INDICI EDILIZI**

#### 1) $S_c$ = Superficie coperta

L'area rappresentata dalla proiezione del massimo perimetro esterno delle costruzioni, comprendendo logge e porticati, corpi aggettanti. Dal computo della superficie coperta sono esclusi: gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti non più di mt 1,50 dal filo di fabbricazione.

Sono altresì compresi nella superficie coperta i bassi fabbricati, autorimesse e le parti del fabbricato emergenti dal suolo che devono essere conteggiate in cubatura.

#### 2) $S_u$ = Superficie utile

La somma di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale, cavedi, ecc.).

Dal computo della superficie utile sono esclusi:

i porticati pubblici o privati, le logge rientranti, le autorimesse di pertinenza delle singole abitazioni nella misura massima di mq. 30 per ogni unità abitativa. Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie utile da calcolare per la ricostruzione: i locali ricavati dalla copertura di cortili, le costruzioni provvisorie, le costruzioni in precario e le eventuali costruzioni abusive.

#### 3) $R_c$ = rapporto di copertura ( $S_c/S_f$ )

La percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

#### 4) $H$ = altezza del fabbricato

L'altezza del fabbricato, misurato in metri (ml) è la massima tra quelle dei suoi fronti, determinate come specificato nei seguenti punti:

1. Si definisce fronte la proiezione verticale di ogni prospetto dell'edificio, ivi compresi i corpi arretrati e la copertura.
2. L'altezza di ciascun fronte della costruzione è la differenza di quota, misurata in metri, tra l'intradosso del solaio di copertura - ovvero tra il filo superiore della gronda del tetto o il filo superiore del parapetto, se a quota più elevata - ed il punto più basso della linea di spiccatto.
3. La linea di spiccatto è data dall'intersezione del piano del terreno naturale o del terreno sistemato con il piano di ogni singolo fronte. Qualora si operi in area urbanizzata o urbanizzanda si dovrà fare riferimento alla quota delle opere di urbanizzazione (viabilità o marciapiede) esistenti o previste.

4. Il solaio di copertura è quello che sottende l'ultimo volume abitabile/agibile o comunque utilizzabile posto sotto la copertura, con esclusione dei volumi tecnici.
5. Nel caso in cui il solaio di copertura non presenti andamento orizzontale, la linea di intradosso si ricava convenzionalmente con il seguente procedimento:
  - a) si effettua, relativamente al fronte considerato, la sezione verticale dell'ultimo spazio abitabile/agibile o comunque utilizzabile posto sotto la copertura, a tamponamenti laterali e l'ultimo solaio;
  - b) si calcola l'area della sezione di cui sopra e la si divide per la lunghezza della base; il risultato ottenuto rappresenta l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio;
6. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che si rende necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, ecc. nonché dei volumi non agibili ricavati in sottotetto per una migliore protezione e coibentazione dei locali sottostanti;

Eventuali variazioni all'assetto del piano di campagna medio dovranno essere subordinate all'autorizzazione della Amministrazione Comunale previa verifica della congruità della variazione con le norme vigenti per la zona, ed accertamento, mediante mirata indagine preventiva ex D.M. 11.03.1988, dell'assenza di ricadute negative sull'equilibrio del sistema idrologico locale.

In generale, all'infuori delle aree A1 ed A2, quando non sussistano controindicazioni di carattere idrogeologico o espresso divieto da parte di altra norma di piano, potrà infatti essere consentito un innalzamento del piano di campagna fino a:

- ml. 1,00 nelle aree B e PEEP1;

- ml. 1,50 nelle restanti zone di piano se raccordate gradatamente con la quota originaria.

Il Comune potrà in ogni caso escludere o limitare le predette possibilità di sopraelevazione quando queste, in concorso con le altezze massime conseguibili nell'area di intervento, prefigurino fratture ambientali o evidente contrasto con le altezze medie degli edifici circostanti appartenenti alla medesima area normativa.

Per gli edifici produttivi dell'area D2 l'Amministrazione Comunale potrà ammettere limitate deroghe alle altezze massime stabilite dalla normativa specifica di zona per quanto strettamente indispensabili a far fronte ad eventuali documentate esigenze tecnologiche delle singole aziende artigianali.

#### 5) **Basso fabbricato**

Per basso fabbricato si intende un fabbricato aperto o chiuso che si eleva per una altezza non superiore a ml. 2,50 dal piano di campagna medio all'imposta della copertura ed avente in ogni caso una altezza media interna inferiore a mt 2,70 ed aventi, nel caso di tetto a falde, una altezza all'intradosso del solaio di copertura (colmo) non superiore a ml. 3,70 e la pendenza delle falde non inferiore al 30%.

## **ART. 6 - DISTANZE ED ALTEZZE**

### **1) Distanze minime tra i fabbricati**

Nelle zone A1 - A2 di P.R.G.C. le distanze minime fra 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.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti o parti di pareti, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto in ogni caso di ml. 10,00; inoltre è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti risultante da specifico atto a tal fine stipulato.

Si richiamano in ogni caso i disposti dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

### **2) Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade**

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte dagli articoli successivi o sulle planimetrie allegate alle presenti N. di A., debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 6,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00

- ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa fra ml. 7 e ml. 15

- ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Nelle zone D1 e D3 è prevista una distanza di mt. 20 dalla sede della Strada Provinciale Saluzzo - Villafranca.

Nelle zone agricole, ovvero al di fuori dei centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada, si applicano le norme del D.L. 30/04/1992 n° 285, D.L. 10.09.1993 n. 360 e del relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione. (D.P.R. 12.12.1992 n. 495 e D.P.R. 26.4.1993 n. 147).

### **3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà**

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà 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.

La distanza minima di mt 5 dal confine di proprietà è comunque derogabile previo accordo con le proprietà confinanti che dovrà risultare da specifico atto a tal fine sottoscritto.

Le distanze dai confini si misurano:

al netto dei balconi e delle scale esterne aperte con aggetto inferiore a ml. 1,30.

Per le distanze dei fabbricati ubicati in Zona Agricola si rimanda a quanto disposto dall'art. 41 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### 4) Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Capitolo III° per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità, al rapporto di copertura e alle norme sulle distanze. L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70, mentre nei corridoi, disimpegni e locali accessori (bagno, ripostiglio, ecc.) è stabilita in ml. 2,40.

Nel caso di solai inclinati, per i vani abitabili, l'altezza minima di ml. 2,70 sarà data dalla media delle misure fra pavimento e soffitto, con un minimo assoluto di ml. 1,40 per le pareti più basse, mentre per i corridoi, disimpegni e locali accessori (bagno, ripostiglio, ecc.), la media è stabilita in ml. 2,40, con un minimo di ml. 1,40 per le pareti più basse.

#### 5) Distanze degli alberi ad alto fusto dai fabbricati e dai confini di proprietà.

Per quanto riguarda le distanze minime da mantenere dai fabbricati e dai confini di proprietà nel caso si vogliano mettere a dimora alberi ad alto fusto nel concentrico e nelle zone di espansione, si rimanda a quanto disposto dall'art. 892 del Codice Civile, riportante le seguenti distanze:

- a) 3,00 metri per gli alberi di alto fusto. Rispetto alle distanze, si considerano alberi di alto fusto quelli il cui fusto, semplice o diviso in rami, sorge ad altezza notevole, come sono i noci, i castagni, le querce, i pini, i cipressi, gli olmi, i pioppi, i platani, e simili;
- b) 1,50 metri per gli alberi di non alto fusto. Sono reputati tali quelli il cui fusto, sorto ad altezza non superiore a tre metri, si diffonde in rami;
- c) 0,50 metri per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore di 2 metri e mezzo.

La distanza deve essere però di 1,00 metri, qualora le siepi siano di ontano, di castagno o di altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo, e di 2,00 metri per le siepi di robinie.

La distanza si misura dalla linea di confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina.

Le distanze anzidette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio proprio o comune, purchè le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro.

#### 6) Recinzioni

Per quanto riguarda le recinzioni da eseguirsi nel centro abitato, non sono ammessi nuovi muri di recinzione ~~enti~~ a parete piena su fronte strada.

Per le recinzioni da eseguirsi esternamente al centro abitato vale quanto previsto dal D.M. 1404/1968 e dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione.

Le aree di arretramento delle recinzioni di cui al comma precedente dovranno essere sistemate a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista.

Le nuove recinzioni da realizzarsi lungo il Rio Cionchea ed il Canale del Molino, sia all'interno che al di fuori del Centro Abitato, dovranno distare ml. 1,50 per lato, misurato dalla testata della scarpata naturale e dovranno comunque rispettare possibilmente l'allineamento delle recinzioni già esistenti.

Per quanto attiene le aree di espansione residenziale C2-C3 e PEEP2 si precisa che nelle previste fasce di protezione del Rio Cionchea e del Canale del Molino non saranno ammesse strutture fisse, comprese le opere di recinzione. Non

saranno inoltre consentiti interventi di sopraelevazione del piano di campagna rispetto alla quota attuale.

7) Distanze dei fabbricati dai corsi d'acqua.

Lungo le sponde dei corsi d'acqua esterni all'abitato devono essere rispettati:

- i vincoli di inedificabilità prescritti per le aree individuate ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m. dalle tavole di progetto n. 4 e 5 di P.R.G.C. salvo diverse disposizioni nelle tabelle allegate;
- i vincoli di tutela ai sensi della Legge 8 agosto 1985 n. 431 che, anche se non espressamente individuati sulle cartografie di piano, gravano sui settori spondali del fiume Po e sui torrenti: Riosecco, Tepice e Cantogno, per i quali si richiamano i disposti della L.R.3 aprile 1989 n. 20 e s.m.i e tra queste, in particolare, quelle introdotte dalla L.R. 30 aprile 1996, n. 23;
- il regime operativo e di salvaguardia che interessa l'ampio settore incluso nel P.T.O. "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" di cui alla L.R. 17 aprile 1990, n. 28 e s.m.i. e relativo Piano d'Area del Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po approvato con Deliberazione C.R. del 8 marzo 1985, n. 982-4328 (v. Tav. n. 5 di P.R.G.C.).

Sia all'interno che all'esterno dei centri abitati, per i corsi d'acqua che li attraversano (Torrente Cantogno, Rio Cionchea, Rio Poetto, Torrente Tepice, Rio Giandonello, Bealera Lessia, Bealera del Molino, Bealera Riondino, Bealera Palochera), la distanza delle recinzioni dovrà essere almeno pari a ml. 1,50 per lato, misurata dalla testata della scarpata naturale, in modo da consentire il passaggio.

Sono state indicate delle distanze ridotte rispetto a quanto previsto dall'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto giustificato dal fatto che i corsi d'acqua precedentemente elencati sono acque sorgive e quindi costanti.

All'interno del centro abitato la distanza dei fabbricati dal ciglio spondale dovrà essere pari a ml. 10,00, fatta eccezione per i fabbricati preesistenti che mantengono le distanze in atto anche in caso di ristrutturazioni.

8) Distanze da pozzi e sorgenti di interesse pubblico

Si richiamano i disposti del D.P.R. 24.5.1988 n. 236."

9) Distanze da impianti di depurazione

Nell'edificazione deve essere rispettata la distanza di mt. 100 dal perimetro degli impianti pubblici di depurazione di acque luride (v. Delib. Con. Ministri tutela acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977).

10) Distanze dai conduttori elettrici principali

Nell'edificazione devono essere rispettate le distanze minime stabilite dall'art. 5 del D.P.C.M. 23/4/1992.

11) Distanza dal cimitero

Nell'edificazione deve essere rispettata la distanza dal perimetro esterno del cimitero indicata nella planimetria di piano.

## **CAPO III° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

### **ART. 7 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale individua i principali tipi d'intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, oltreché quelle di attuazione dell'art. 31 della L.R. 5/8/78 n. 457 e riguardano:

#### **A) INTERVENTI URBANISTICI - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI**

- Piani Particolareggiati di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942 n. 1150, e s.m. e all'art. 27 della L. 22/10/1971 n. 865 ed artt. 38-39-40 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Piani per l'edilizia economica popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e s.m.i. art. 41 L.R. n.56/77 e s.m.i.;
- Piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457, artt. 41 bis e 43 L.R. 56/77 e s.m.i..
- I piani esecutivi di edilizia privata convenzionata, artt. 43, 44 e seguenti L.R. 56/77 e s.m.i.;
- I piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della Legge R. 56/77 e s.m.i..

#### **B) INTERVENTO DIRETTO MEDIANTE CONSEGUIMENTO DELLA SEMPLICE CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

Sono ammessi limitati adeguamenti dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E. e della localizzazione delle aree destinate: alle infrastrutture, agli spazi ed alle opere destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale, nel quadro di quanto stabilito dal 6° e 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

L'attuazione di interventi edilizi pubblici e privati previsti dal P.R.G.C. compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, è subordinata al rispetto dei disposti della Legge 9 gennaio 1989 n° 13, del D.M. 14 giugno 1989 n° 236, della Legge 30 marzo 1971 n° 118, del D.P.R. 27 aprile 1978 n° 384 e di ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche.

### **ART. 9 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI**

Gli interventi urbanistici realizzano le previsioni del P.R.G., comportano la presenza di uno strumento urbanistico esecutivo a cui è demandata la specificazione degli interventi fondiari relativi alle singole aree od entità edilizie. Sono interventi di tipo complesso, interessano una intera area normativa o parte di essa.

Gli interventi urbanistici, elencati all'art. 32 L.R. n. 56/77, sono:

- Piani Particolareggiati di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. e all'art. 27 della L. 22/10/1971 n. 865 ed artt. 38-39-40 L.R. 56/77;
- Piani per l'edilizia economica popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167, e s.m.i. art. 41 L.R. n.56/77;
- Piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457, art. 41 bis L.R. 56/77 e s.m.i.;

I P.d.R. sono piani urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili e delle aree comprese nelle zone di recupero.

I P.d.R. possono essere proposti:

- dai proprietari singoli
- dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i  $\frac{3}{4}$  del valore degli immobili interessati (art. 43 L.R. 56/77);
- dal Comune nei casi previsti dal citato art. 28 della L. 457/78.

I P.d.R. devono contenere:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del P.R.G.C.
- 3) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'indicazione degli interventi di recupero proposti.

Le analisi debbono documentare i valori storico-ambientali le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;

- 4) la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi.

Il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

- 5) la individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale.
- 6) I tempi previsti per l'attuazione del piano con l'indicazione delle relative priorità.

Gli elaborati del P.d.R. sono quelli elencati all'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i., cui va aggiunto lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 45 della citata legge regionale, nel P.d.R. di iniziativa privata.

I P.d.R., adottati dal Comune, sono depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse. Il Consiglio Comunale, decorsi i termini del precedente punto, controdeduce alle osservazioni con la deliberazione di approvazione del piano, apportando eventuali modifiche. Qualora non vengano presentate osservazioni la deliberazione di approvazione del piano dovrà farne espressa menzione.

Il P.d.R. assume efficacia con la pubblicazione sul B.U.R. della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge.

Il P.d.R. che interessi ambiti posti all'interno del Centro Storico, individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. - ovvero che comprenda immobili definiti dal P.R.G.C. beni culturali-ambientali è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali, come previsto dall'ultimo comma dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per quanto non previsto dal presente articolo, si applicano al P.d.R. le condizioni previste per i Piani Particolareggiati (P.P.E. e P.E.C.).

Sono comunque fatti salvi i disposti di cui all'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

- Piani esecutivi di edilizia privata convenzionata, art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.;

I P.E.C. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti da privati ed approvati dal Comune; possono essere di libera iniziativa od obbligatori.

Il progetto di P.E.C. comprende gli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed è presentato al Sindaco unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune.

La convenzione deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, queste ultime in misura non inferiore a quanto richiesto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposti dall'art. 5 della Legge 10/77 ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere siano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, la modalità di controllo sulla esecuzione delle opere nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della Legge 10/77 e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 4) le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal programma di intervento.

Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto.

Il progetto è quindi depositato presso la Segreteria e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione. Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Il progetto di piano esecutivo ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale. La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi di legge.

Le destinazioni d'uso fissate dal P.E.C. approvato, hanno efficacia nei confronti di chiunque.

I P.E.C. obbligatori saranno presentati in conformità ai dettami di cui all'art. 44 della L.R. 56/77 e s.m.i.

- I piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della Legge R. 56/77 e s.m.i.

I piani esecutivi, in coerenza con gli indirizzi indicati nello strumento urbanistico generale, tendono al conseguimento dei seguenti obiettivi:

- l'integrazione tra le diverse componenti sociali e tra queste e la realtà urbana perseguita attraverso lo sviluppo delle possibilità di instaurare relazioni, al miglior utilizzo degli spazi urbani ed alla massima accessibilità ai servizi;
- il corretto inserimento degli insediamenti nell'ambiente circostante con particolare attenzione agli elementi che caratterizzano lo stato dei luoghi, alla valorizzazione delle nuove componenti progettuali ed alle iniziative atte a riqualificare i tessuti urbani e l'ambiente;
- la razionale organizzazione del territorio, che garantisca la tutela dei valori storici, artistici e documentari, l'equilibrata distribuzione degli insediamenti residenziali e produttivi, l'organica dotazione di infrastrutture ed attrezzature di servizio.

#### **ART. 10 MONETIZZAZIONE AREE PER SERVIZI PUBBLICI**

Nelle aree in cui le previsioni di P.R.G.C. si attuano con il ricorso agli S.U.E. di iniziativa privata può essere ammessa, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità, la monetizzazione parziale delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. non individuate cartograficamente dalla tavola n. 4 di piano.

A tal fine si precisa che:

- le quote di aree monetizzate saranno destinate al recupero di pari quantità di aree negli ambiti per servizi pubblici previsti dal P.R.G.C. secondo quanto si stabilirà in sede di convenzionamento;
- nelle aree oggetto di S.U.E. dovrà essere comunque reperita la necessaria quantità di spazi a parcheggio pubblico di cui all'art. 21, L.U.R. in considerazione delle specifiche destinazioni d'uso in progetto;
- qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno dette aree a verde e parcheggio potranno essere anche reperite in forma di superfici private asservite all'uso pubblico, secondo le quantità che saranno stabilite in convenzione, purchè localizzate in ambiti concordati preventivamente con il Comune e posizionate in modo da favorirne la massima e continua accessibilità.

Per le aree semplicemente asservite ad uso pubblico in alternativa alla dismissione gratuita o all'esproprio si richiamano i disposti della L.R. 23 marzo 1995, n° 43.

Negli interventi di modesta entità, che si attuano con concessione edilizia, è comunque ammessa la monetizzazione delle aree a servizi pubblici di cui all'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

#### **ART. 12 - CONCESSIONE EDILIZIA**

L'autorizzazione comunale consistente nella concessione edilizia è prescritta per l'attuazione di tutte le opere di cui all'art. 13 bis delle presenti norme.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, la concessione edilizia è subordinata all'approvazione definitiva da parte della Regione dei piani di cui all'art. 9) delle presenti N.T. di A. Nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, la concessione edilizia è subordinata alla stipula di una Convenzione fra Comune e proprietà dell'area edificabile che garantisca:

- a) le condizioni di edificabilità relative all'urbanizzazione primaria di cui all'art. 3) delle presenti norme e la loro attuazione entro il periodo di validità della concessione;
- b) l'impegno a rispettare le destinazioni d'uso previste dal progetto in base alle indicazioni del P.R.G. e dell'eventuale piano di intervento urbanistico preventivo;
- c) la dimostrazione da parte del richiedente di essere titolare del diritto reale sull'area edificabile o sull'edificio interessati o di avere la disponibilità degli stessi;
- d) la corrispondenza del progetto a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi e delle altre prescrizioni indicate dal P.R.G. e dagli eventuali piani di intervento urbanistico preventivo.

Sono soggette a concessione edilizia ai sensi dell'art. 1 L. 10/77, L.R. 56/77 artt. 48 e seguenti, e L. 94/82 art. 7, i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia
- ampliamento e sopraelevazione
- demolizione con o senza ricostruzione
- nuova costruzione
- cambio di destinazione d'uso

Sono soggetti ad autorizzazione edilizia e/o denuncia di inizio attività i seguenti interventi:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato
- trivellazione di pozzi
- impianti tecnici al servizio di edifici esistenti
- opere di demolizioni, reinterri e scavi

Non sono necessarie né la concessione, né l'autorizzazione:

- per l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano
- per l'impianto, la scelta e le modificazioni delle colture agricole
- per gli interventi di manutenzione ordinaria

Per quanto qui non riportato si fa riferimento alle disposizioni fissate dall'art. 48 e 56 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

### **ART. 13 - TEMPO DI VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

Per quanto attiene il tempo di validità della concessione e le possibilità di proroga si richiama quanto disposto dall'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

## ART. 13 bis - TIPI DI INTERVENTO

### - INTERVENTI FONDIARI

I tipi di intervento previsti dal P.R.G.C. corrispondono alle seguenti definizioni:

#### a) - Manutenzione ordinaria

Sono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente volta a mantenere in efficienza gli edifici.

Consiste, quindi, in interventi di:

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

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

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione né autorizzazione.

Fanno eccezione gli immobili vincolati ai sensi della Legge n. 1089/1939 e Legge n. 1497/1939 per i quali si applicano le procedure conseguenti agli specifici provvedimenti.

## b) - Manutenzione straordinaria

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

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

Consiste quindi in interventi di:

- Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
- Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
- Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate di tramezzature; purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.
- Sono ammesse limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico - sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
- Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.
- Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari.
- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno

dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva e commerciale.

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia.

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessario il rilascio dell'autorizzazione, gratuita, da parte del Sindaco, ovvero è sufficiente la formazione in 90 giorni del silenzio - accoglimento sull'istanza, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 (cfr. Legge n. 457/1978, art. 48; Legge Regionale 56/77, art. 56; Legge n. 10/77, art. 9 lett. C).

In questi casi si procederà secondo i contenuti dell'art. 38 bis delle presenti N.T.A.

#### c) - Restauro e risanamento conservativo

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

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

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art. 24, 4° comma, lett. a), della L.R. n. 56/1977 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

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

Consiste quindi in interventi di:

ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio.

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale.

Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumenti di superficie utile.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazione delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

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

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni. Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli

edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico - artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi del citato art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni ed integrazioni dell'organismo edilizio.

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

Consiste quindi in interventi di:

restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio.

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamento esterno qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di

tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo. Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici.

I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo erano tutti subordinati al rilascio di concessione a norma della Legge n. 10/1977. A seguito dell'entrata in vigore del D.L. n. 9/1982 convertito con modificazioni in Legge n. 94/1982, si devono ritenere soggetti al rilascio di autorizzazione, anziché di concessione, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che riguardano edifici ad uso residenziale, senza mutamento della destinazione in atto.

Per questi ultimi sarà sufficiente la formazione del silenzio - accoglimento sull'istanza dopo 90 giorni, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi n. 1089/1939 art. 7, 1° comma, D.L. citato e art. 48, legge n. 457/1978.

Gli interventi di restauro di manufatti devono comunque essere assoggettati ad autorizzazione, in quanto assimilabili per l'entità delle opere ammesse, ad interventi di manutenzione straordinaria. Infine va precisato che gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, riguardanti immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. n. 56/77 o definiti di interesse storico - artistico nelle prescrizioni di Piano Regolatore Generale, saranno determinati secondo i contenuti dell'art. 38 bis delle presenti N.T.A. Questa disposizione che, al fine di assicurare la tutela dei suddetti beni, subordina il rilascio della concessione al parere vincolante della commissione per i Beni Culturali ed Ambientali prevista agli articoli 49 e 91 bis della L.R. 56/77, deve intendersi estesa anche al rilascio dell'autorizzazione, prevista nei casi considerati in luogo della concessione.

Si noti, inoltre, che il silenzio - accoglimento sull'istanza di autorizzazione è escluso quando si tratti di immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. 56/77, mentre può ritenersi ammissibile per gli immobili definiti di interesse storico - artistico dal P.R.G., ma non inseriti nei suddetti elenchi. In questo ultimo caso sarà però onere del richiedente l'autorizzazione che intenda avvalersi del termine per il silenzio - accoglimento, provvedere a richiedere il parere della commissione per i Beni Culturali ed Ambientali, da presentare a corredo dell'istanza di autorizzazione (art. 7, ultimo comma e art. 8, 3° e 4° comma D.L. n. 9 /1982 convertito in Legge n. 94/1982).

Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è soggetta a concessione.

Tali interventi non sono ammissibili sugli immobili soggetti ai vincoli di cui alla L. n. 1089/39 e n. 1497/39.

d) - Ristrutturazione edilizia:

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

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo d'intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio. Le possibilità di trasformazione - all'interno della sagoma dell'edificio - sono ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali. E' quindi particolarmente importante il controllo degli effetti urbanistici degli interventi di ristrutturazione, in quanto in misura maggiore degli altri possono influire su capacità e carichi insediativi nonché sulle destinazioni d'uso, determinando trasformazioni urbanistiche anche rilevanti.

Al fine, quindi, di conseguire un maggior controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

Il primo - ristrutturazione edilizia di tipo A - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

Il secondo - ristrutturazione edilizia di tipo B - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi. Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione prevista dagli strumenti urbanistici sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici. Si ricorda che non possono essere previsti interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di interesse storico - artistico indicati dall'art. 24, 4° c., lett. a), Legge Regionale 56/77.

- Ristrutturazione edilizia di tipo A:

prevede il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude trasformazioni urbanistiche di rilievo e maggiori "carichi urbanistici".

Consiste quindi in:

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

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti nonché delle quote d'imposta e di colmo delle coperture. Nelle aree esterne agli ambiti di classe A1 ed A2 è consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni

purché specificatamente prevista dagli strumenti urbanistici. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio. Conservazione e valorizzazione dei prospetti.

Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

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

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

- Ristrutturazione edilizia di tipo B:

prevede la possibilità di apportare sostanziali modifiche all'impianto originario dell'edificio, consentire l'incremento delle superfici utili e il riutilizzo di volumi esistenti ad usi diversi.

Consiste quindi in:

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

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché né sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se

necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

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

Tali interventi non sono ammissibili sugli immobili soggetti ai vincoli di cui alla L. n. 1089/1939 e n. 1497/1939.

#### f) - Demolizioni

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un'unica concessione.

Viceversa gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla L. n. 1089/1939 e n. 1497/1939.

Sull'istanza di autorizzazione, ai sensi delle leggi vigenti, si forma il silenzio - accoglimento qualora il Sindaco non si sia pronunciato entro 60 giorni dalla presentazione.

#### g) - Nuove costruzioni

Sono interventi che interessano lotti liberi o resi liberi da costruzioni esistenti.

A seconda delle trasformazioni urbanistiche che ne consegue, si ritiene opportuno distinguerli in due tipi di intervento.

Il primo, di completamento, sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici indicate nelle apposite tabelle. Per la realizzazione è necessario il rilascio della concessione. Il secondo, di nuovo impianto, sono gli interventi finalizzati alla realizzazione di nuove opere su aree inedificate disciplinate con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche indicate nelle apposite tabelle.

Per la realizzazione, il rilascio della concessione è subordinato alla preventiva predisposizione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo quale il piano convenzionato di libera iniziativa.

Per quanto attiene più in generale gli altri interventi definibili di "nuova edificazione" (ampliamento e sopraelevazione) si richiamano le prescrizioni della Circolare P.G.R. n. 5SG/URB del 27 aprile 1984.

#### h) - ristrutturazione urbanistica

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tali interventi, sempre soggetti ad uno strumento urbanistico esecutivo, hanno l'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente.

#### **ART. 14 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre licenze edilizie sulle superfici stesse, tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a 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 a diversa destinazione di zona o di uso.

Oltre a rispettare gli indici del P.R.G., gli edifici dovranno essere armonizzati con il tessuto urbano esistente: il Sindaco (quando non sussistono prescrizioni di piano finalizzate alla tutela delle aree di classe A) potrà prescrivere allineamenti diversi da quelli esistenti, arretramenti maggiori di quelli prescritti, altezza inferiore a quelle massime indicate dal P.R.G., qualora esistano ragioni ambientali, di traffico ed urbanistiche in generale.

#### **ART. 15 - TRASCRIZIONE IN MAPPA**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1:2000 che viene aggiornato a cura del detto ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere rilascio della licenza edilizia deve essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

#### **ART. 16 - LICENZA DI ABITABILITA'**

Il rilascio della licenza di abitabilità di cui all'art. 221 del R.D. 27.7.1934 n° 1265, è subordinato alla verifica delle condizioni igieniche degli edifici, nonché all'integrale rispetto del progetto di cui alla concessione edilizia e delle relative destinazioni d'uso.

Per gli edifici e le parti di edifici sprovvisti della licenza di abitabilità, in caso di alienazione è fatto obbligo al venditore di fare menzione della circostanza negli atti legali di vendita.

Per quanto qui non riportato si fa riferimento alle disposizioni fissate dall'art. 57 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

## **CAPO IV° - URBANIZZAZIONI**

### **ART. 17 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle rispettivamente indicate al precedente art. 4) comma 4 e 5 e in genere quelle elencate dall'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

### **ART. 18 - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Gli oneri di urbanizzazione sono dei contributi dovuti ai sensi della Legge 28.01.1977 n. 10 da tutti coloro che attraverso un intervento urbanistico preventivo o un intervento edilizio diretto, realizzano o trasformano costruzioni nell'ambito del territorio comunale.

Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno soddisfatti direttamente dai proprietari con la costruzione delle opere relative entro i termini di tempo stabiliti per la costruzione principale.

Per i Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) che abbiano per oggetto la ristrutturazione di 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 utilizzarsi nella zona per l'adeguamento o l'ammodernamento delle opere relative.

Gli oneri di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti commi non dovranno risultare in ogni caso complessivamente inferiori a quelli determinati forfettariamente applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe vigenti; l'eventuale quota residua dovrà essere corrisposta all'atto del rilascio di ogni singola concessione. Ove il costo delle opere eseguite direttamente dai privati ecceda l'onere determinato, non è dovuto alcun rimborso o scomputo da altri oneri.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, destinati all'acquisizione delle aree e alla costruzione delle opere relative, nonché delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, saranno versati nei modi e nei termini stabiliti e nella misura precisata da apposito regolamento per le opere di urbanizzazione.

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria dovrà essere aggiornato all'approvazione di ogni programma pluriennale di attuazione e comunque ogni volta che una sensibile variazione dei costi di costruzione lo renda necessario.

## CAPITOLO II° - NORME GENERALI E SPECIALI

### **ART.-20 - DESTINAZIONE D'USO**

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

L'impegno di rispettare le destinazioni d'uso è trascritto nelle convenzioni dei P.E.C., nonché nelle convenzioni disciplinanti il rilascio della concessione edilizia.

Per quanto riguarda i limiti e le modalità delle variazioni ammesse si richiama quanto espressamente stabilito dall'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Non potrà essere rilasciata licenza di abitabilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dalla licenza edilizia.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso sarà revocata la licenza di abitabilità.

Non potrà essere rilasciata licenza d'esercizio per quella attività da insediare in locali che avessero ottenuto licenza edilizia per una diversa destinazione d'uso. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze d'esercizio.

### **ART. 21 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO**

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

Il Sindaco ha 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 giardini e aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

### **ART. 22 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE**

In tutti i progetti per concessione edilizia dovrà essere incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino, a frutteto o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.). Il taglio dei boschi è rigorosamente vietato, se non per comprovate ragioni di carattere ecologico: in questo caso, oltre all'autorizzazione comunale, dovranno essere ottenute le altre 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 P.R.G.C. individua anche quale bene da tutelare ai sensi dell'art. 24 della L.U.R., le alberate che dipartendosi dalla piazzetta antistante al castello si sviluppano per un tratto oltre il Po lungo la viabilità per Villafranca Piemonte.

## **ART. 23 - AREE DI PARCHEGGIO E AUTORIMESSE**

Per quanto concerne la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, gli stessi dovranno essere previsti rispettando i fabbisogni di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., come indicato al successivo art. 24 delle presenti norme di attuazione.

Per quanto attiene la realizzazione dei parcheggi privati si richiama il rispetto delle dotazioni minime stabilite dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 e s.m. (1 mq. ogni 10 mc. di costruzione).

Le norme di cui al 1° comma si applicano anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso.

Si evidenzia che le aree private destinate a parcheggio sopra descritte debbono essere integrate dalle aree per servizi pubblici e di uso pubblico stabilite dal P.R.G.C. e dagli strumenti urbanistici esecutivi e chiaramente individuate negli elaborati tecnici da presentare ai fini del rilascio delle concessioni edilizie.

Ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89 in tutte le aree è ammessa la realizzazione di autorimesse, quali pertinenza di singole unità immobiliari, da ricavarsi all'interno di locali esistenti o in locali interrati.

## **ART. 24 - STANDARDS URBANISTICI - BISOGNI SOCIALI**

Gli standard urbanistici per il soddisfacimento dei fabbisogni sociali sono dettati dall'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, pari ad un minimo globale di mq. 25 per abitante e sono così ripartite:

- 1) Aree, per l'infanzia e per l'istruzione dell'obbligo mq/ab. 5,00
- 2) Aree per attrezzature verdi, il gioco e lo sport mq/ab. 12,50
- 3) Area per parcheggio pubblico mq/ab. 2,50
- 4) Area per attrezzature sociali mq/ab. 5,00.

Nelle zone residenziali di nuovo impianto in aggiunta alle quantità di verde sopra riportate è prevista una ulteriore area destinata a verde privato nella misura non inferiore a 3 mq. per abitante.

Per quanto attiene le attività produttive e terziarie si richiama quanto stabilito dall'art. 21, primo comma, punti 2) e 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.

## **ART. 25 - CAVE**

L'apertura, la coltivazione e riattivazione di cave di ghiaia è subordinata al regime previsto dalla normativa di settore ed alle limitazioni imposte dai vincoli di tutela ricadenti sul territorio comunale.

## **ART. 26 - VIABILITA' PUBBLICA - STRADE INTERNE AL P.E.C. - STRADE CIECHE**

Le strade cieche dovranno terminare con uno slargo di almeno ml. 15 di diametro; tale slargo dovrà essere previsto inoltre ad intervalli di 150 ml. di tracciato stradale utile.

Nelle aree di P.E.C. il progetto delle nuove strade pubbliche veicolari, salvo diverse indicazioni sulle tavole di Piano deve rispondere alle seguenti caratteristiche:

- a) strade per aree residenziali
- sezione minima utile della carreggiata (al netto dei marciapiedi) ml. 6,00
  - larghezza minima dei marciapiedi ml. 1,50
  - distanza minima dai fabbricati opposti ai lati della strada ml. 21,00
- b) eventuali strade ad uso pubblico che dovessero rendersi necessarie all'interno dell'area D2 dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:
- sezione minima utile della carreggiata, da misurarsi fra gli opposti fili interni dei cordoli dei marciapiedi ml. 8,00
  - larghezza minima dei marciapiedi ml. 1,50
  - distanza minima dai fabbricati opposti ai lati della strada ml. 26,00

Per il tracciato di circonvallazione prefigurato dalla fascia di inedificabilità individuata tra le provinciali per Saluzzo e Torre San Giorgio si precisa che il dimensionamento delle opere di attraversamento dei corpi idrici (Rio Cionchea, bealera Riondino e Canale del Molino) dovrà essere realizzato in riferimento alla portata di piena con tempo di ritorno di 200 anni al fine di evitare il pericolo di allagamento delle aree situate a monte del rilevato stradale.

## **ART. 27 - VOLUME EDILIZIO**

Il volume edilizio, misurato in metri cubi (mc) è la somma dei prodotti della superficie utile lorda (Su) di ciascun piano per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto utilizzabile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso in cui il solaio di copertura non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di intradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto per la verifica delle altezze di cui al punto 4) del precedente art. 5; nel caso in cui il solaio di copertura presenti andamento complesso e sia articolato in parti a differente sezione longitudinale e trasversale, il procedimento è reiterato per ciascuna parte di superficie utile lorda corrispondente.

Non rientrano nel calcolo del volume le parti in sottotetto che per definizione del predetto art. 5 punto 4 sono escluse dalla verifica delle altezze ed i vani accessori seminterrati aventi altezza interna inferiore a mt. 2,70 ed emergenza, all'intradosso del solaio soprastante, non superiore a mt 1,00 dal piano di campagna sistemato; oltre tale limite detti vani verranno integralmente computati nel volume degli edifici.

La cubatura si ottiene:

- per interventi urbanistici moltiplicando la superficie territoriale per l'indice di fabbricabilità territoriale;
- per interventi fondiari moltiplicando la superficie fondiaria per l'indice di fabbricabilità fondiario.

Non sono conteggiate in cubatura le costruzioni di servizio emergenti complessivamente (ovvero all'estradosso del solaio di copertura) mt 1,20 dal piano strada o di campagna, a condizione che vengano ricoperte con idoneo strato di terra coltivabile e raccordate con le aree libere circostanti in modo da renderle concretamente utilizzabili a prato o giardino.

## **ART. 28 - TRASFERIMENTI DI CUBATURA**

Sono ammessi trasferimenti di cubatura nell'ambito delle zone agricole alle seguenti condizioni:

- 1) l'accorpamento della cubatura non superi i 1500 mc. per ogni residenza rurale, al netto delle attrezzature tecniche annesse; la volumetria residenziale sarà calcolata moltiplicando l'indice di fabbricabilità per l'intera proprietà fondiaria, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di Comuni limitrofi.
- 2) l'insediamento prevede la realizzazione, accanto al volume residenziale delle infrastrutture connesse con l'attività agricola (quali stalle, silos, magazzini, ecc.) la cui previsione è da ritenersi condizione necessaria al rilascio della licenza edilizia.
- 3) l'indice di cubatura cui fare riferimento sia quello proprio della zona e gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non siano superiori a quanto stabilito dal dodicesimo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., cioè:
  - per terreni a colture protette in serre fisse 0,06 mc/mq;
  - per terreni a colture orticole o floricole specializzate 0,05 mc/mq;
  - per terreni a colture legnose specializzate 0,03 mc/mq;
  - per terreni a seminativo ed a prato 0,02 mc/mq;
  - per terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole 0,01 mc/mq in misura non superiore a 5,00 Ha per azienda.In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare il volume di 1500 mc.

## CAPITOLO III° - PREVISIONI DEL P.R.G.

### CAPO I° - DIVISIONE IN ZONE

#### **ART. 29**

Il territorio comunale è suddiviso in zone, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G., con carattere generale o specificatamente urbanistico.

#### **ART. 30 - DIVISIONE IN ZONE A CARATTERE GENERALE**

Ai fini dell'applicazione dell'art. 16 legge 22.10.1971 n° 865, e dell'art. 14 della legge n° 10 del 28.1.1977, per la determinazione delle indennità di espropriazione, nel territorio comunale è delimitata una zona definita centro edificato, che comprende le zone A1, A2, B, definite nella tav. 4 (Azzonamento).

#### **ART. 31 - DIVISIONE IN ZONE A CARATTERE URBANISTICO**

Ai fini della salvaguardia degli ambienti storico e naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrati, il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche, come risulta dalla Tav. 4 (Azzonamento), sulle quali zone si applicano in generale le presenti norme e in particolare le norme precisate dalle tabelle allegatale alle N.T.A.

Le zone urbanistiche sono così classificate:

- 1) Zone pubbliche di interesse generale
  - a) zone per servizi di interesse generale
  - b) zone di interesse naturale
- 2) Zone per insediamenti a prevalenza residenziali
  - a) zone insediamenti storici ex art. 24, 1° comma punto 1) della L.R. 56/77 e s.m. (A1 e A2)
  - b) zone residenziali esistenti e di completamento (B) comprensive di 11 lotti attuabili con intervento diretto.
  - c) zone residenziali di espansione (C)
  - ~~d) zone per l'Edilizia Economica e Popolare~~
- 3) Zone produttive
  - a) zone artigianali
  - b) zone agricole

## CAPO II° - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

### **ART. 32 - ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE**

Sono le aree espressamente individuate dal P.R.G.C. per il soddisfacimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici di cui all'art. 21, 1° comma punto 1 della L.R. 56/77 e s.m.i., e pertanto suddivise in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature civili e religiose di interesse comune, zone a verde naturale e attrezzato o sportivo, zone per parcheggi. In queste zone il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto.

#### 1) - Zone per l'istruzione - zona SP4 (SE) e zona SP13 (SM)

La zona SP4 è destinata alla scuola elementare (SE).

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria uf. 0,45 mq/mq
- b) altezza massima H = 8,50 ml.
- c) parcheggi in misura non inferiore della dotazione richiesta dalla normativa attinente all'edilizia scolastica.

La zona SP13 è destinata alla scuola materna (SM).

#### 2) Zona per servizi generali (SG) SP12

La zona SP12 ha le seguenti destinazioni:

- municipio
- chiesa (Parrocchia S. Caterina)
- locali ad uso pubblico (es. auditorium, sala polivalente ecc.) anche di proprietà privata (Parrocchia S. Caterina)

Nella presente zona le costruzioni dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura 100%
- altezza massima raggiungibile 7,50 m

In tale zona è ammessa la possibilità di demolizione e ricostruzione degli attuali edifici fatiscenti per la realizzazione di strutture a servizio della collettività.

#### 3) Zone per attrezzature di interesse comune (AC) Zone SP1 - SP3 - SP18

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica Amministrazione.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria uf. 0,60 mq/mq
- b) altezza massima H = 8,50 ml.
- c) parcheggi in conseguenza di quanto indicato dalle normative attuali secondo le attività previste.

#### 4) Zone a verde naturale attrezzato (VA) - Zone SP1, SP2, SP3, SP4, SP5, SP6, SP8, SP9, SP10, SP12, SP18.

Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Possono essere realizzate unicamente costruzioni in precario ad uso di bar, pubblici o privati convenzionati, ed esclusivamente nelle aree SP3 e SP4.

Possono essere realizzate, esclusivamente nell'area SP12, autorimesse ad uso privato con superficie massima di mq 50,00.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria uf. 0,001 mq/mq

b) parcheggi = 1/20 mq/mq Sf.

5) - Zone a verde sportivo (VS) - Zone SP3, SP4

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che deve occupare almeno il 50% dell'intera area.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria:

- per gli impianti coperti  $U_f = 0,25$  mq/mq

- per gli impianti scoperti  $U_f = 0,75$  mq/mq

b) parcheggi = 1/10 mq/mq Sf

6) Zone per parcheggi pubblici P e (P) Zone SP1, SP2, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11, SP14, SP15, SP16, SP17.

Sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno arretrato di parcheggi attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica Amministrazione.

7) Parcheggi pubblici, servizi socio - assistenziali, pubblici uffici (zona SP8).

L'edificazione potrà avvenire:

1. mediante il riutilizzo dei volumi preesistenti con eventuale aumento di cubatura del 50%;

2. demolizione e ricostruzione delle tettoie preesistenti con il recupero totale della cubatura e con eventuale aumento pari al 50%.

- rapporto di copertura sull'intera area 0,50 mq/mq

- altezza massima 8,50 ml.

- n° piani f.t. = gli esistenti (max 2).

In particolare nell'intervento di demolizione delle tettoie e ricostruzione, saranno permessi eventuali aumenti dell'altezza dei fabbricati in modo tale da rendere i locali agibili.

La superficie coperta potrà aumentare a seguito dell'aumento di cubatura permesso, senza particolare limite.

la zona dovrà essere dotata di sufficiente area per parcheggio verificata in base alla cubatura edificata.

Per gli interventi che prevedano demolizioni e ricostruzioni o nuove costruzioni in ambito interno alle zone A o in aree contigue di particolare rilevanza ambientale si dovrà fare ricorso a progetti estesi all'intera area perimetrata che escludano il ricorso a tipologie, materiali e colori incompatibili con la specificità del contesto in cui si collocano; per la loro attivazione si dovrà fare preventivamente ricorso al parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.. La progettazione dell'area Sp1 dovrà inoltre avvenire nel quadro di un P.P. unitario esteso anche all'area A1 che, in considerazione delle specifiche infrastrutture in progetto, dovrà:

- individuare idonei arretramenti delle costruzioni e manufatti dal castello nonché tutti gli accorgimenti necessari ad escludere fratture ambientali;
- ridefinire il posizionamento delle attrezzature previste escludendo la localizzazione di parcheggi in aderenza al predetto castello;
- escludere la realizzazione di infrastrutture in ambito a rischio di esondazione. Le eventuali opere di difesa spondale, dovranno essere puntualmente descritte ed evidenziate dagli elaborati progettuali, al fine di consentire una valutazione complessiva dell'inserimento ambientale dell'intervento.

Per quanto attiene in generale le aree destinate alla realizzazione o potenziamento delle infrastrutture di principale rilevanza (edilizia scolastica, impianti sportivi coperti, ecc.) si precisa che ogni intervento dovrà essere preceduto dalle prescritte indagini geologico-tecniche che ne attestino l'effettiva idoneità agli usi previsti.

In presenza di eventuali incongruenze tra le indicazioni di destinazioni d'uso stabilite dalla presente normativa e dalle tavole n. 4 e 6 il Comune procederà alle necessarie integrazioni o rettifiche ricorrendo:

- ai disposti del 6° e 7° comma dell'art. 17 della L.U.R. quando ne sussistano le condizioni;
- alle procedure di variante nei restanti casi.

Nelle aree per servizi pubblici ricadenti nella fascia C della Tavola n. 2/GEO di P.R.G.C. non sarà ammessa la realizzazione di nuovi locali interrati o seminterrati.

### **ART. 33 - ZONE 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, della vegetazione e gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli tesi a realizzare questa tutela. Le predette zone sono suddivise in: zone a parco naturale e zone a parco attrezzato.

#### 1) Aree protette della fascia fluviale del Po.

Sull'intero territorio del Sistema delle aree protette della fascia fluviale del PO, si applicano le norme di tutela previste dalla Legge regionale 17 aprile 1990, n° 28, e successive modifiche ed integrazioni. (L.R. 65/95).

Per l'individuazione delle zone in oggetto e delle complementari aree di tutela del P.T.O. del Po normate entro il successivo art. 41 si richiamano le perimetrazioni della Tav. n. 5 così come modificate in sede di approvazione regionale.

### CAPO III° - ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALI

#### **ART. 34 - ZONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO (A1)**

Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei o complessi isolati, di carattere storico artistico o ambientale comprese le relative aree di pertinenza. Di tali zone il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale relativa alle destinazioni d'uso e la salvaguardia sociale relativa alla presenza dei ceti popolari ed alle loro attività. Nelle zone degli insediamenti storici sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) servizi sociali ed assistenziali di iniziativa sia pubblica che privata
- c) sedi associative, culturali, sportive e categoriali
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento

nonché limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., in caso di restauro o risanamento:

- e) artigianato di servizio, quale nuovo impianto o proseguimento delle attività artigianali esistenti, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti (considerate insalubri dalla U.S.L. competente) e comunque giudicate incompatibili con la residenza dall'U.S.L. competente, per una superficie utile non superiore a mq. 300 in un intero isolato.
- f) attrezzature a carattere religioso
- g) commercio al dettaglio
- h) teatri e cinematografi
- i) uffici pubblici e privati
- l) alberghi e pensioni, i quali restano vincolati alla attuale destinazione
- m) garages d'uso pubblico

L'inserimento di attività diverse da quelle in atto dovrà avvenire tenendo debito conto: delle esigenze di salvaguardia dei singoli edifici, della valenza ambientale dell'area nonché dei carichi sostenibili dai supporti infrastrutturali di zona.

Per i fabbricati individuati dalla tav. 2 di piano come "Edifici da conservare vincolati ai sensi della L. 1089/39 e 1497/39" si richiamano i tipi e le limitazioni di intervento stabilite dall'art. 24, 4° comma lettera a) della L.R. 56/77 e s.m..

Sul restante fabbricato (capannone) potranno essere ammessi interventi di manutenzione.

Le porzioni libere nell'ambito delle aree A1 sono inedificabili.

L'attuazione di interventi che vadano oltre quanto stabilito o prevedano il mutamento delle specifiche destinazioni d'uso in atto dovrà avvenire, come già precisato dal precedente art. 32, nel quadro di una definizione congiunta delle previsioni di zona e della contigua area Sp1, da operarsi mediante predisposizione di un unico strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) la cui approvazione sarà subordinata al parere vincolante della commissione di cui all'art. 91 bis della L.U.R.

Per quanto attiene il castello e le relative pertinenze si richiama in ogni caso quanto prescritto dal 2°, 3° e 4° comma dell'art. 3.7.2 delle N.T.A. del P.T.O. del Po.

### **ART. 35 - ZONA CENTRO STORICO (A2)**

Si differenzia dalla restante area A1 in quanto molto modificata e degradata nelle parti marginali e sostanzialmente da preservare solo per quanto attiene la complessiva valenza ambientale e per alcuni edifici che si affacciano sul corso principale.

In questa zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) servizi sociali ed assistenziali di iniziativa sia pubblica che privata
- c) sedi associative, culturali, sportive e categoriali
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento
- e) artigianato di servizio, quale nuovo impianto o proseguimento delle attività artigianali esistenti, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti (considerate insalubri dalla U.S.L. competente) e comunque giudicate incompatibili con la residenza dall'U.S.L. competente, per una superficie utile non superiore a mq. 300 in un intero isolato.
- f) attrezzature a carattere religioso
- g) commercio al dettaglio
- h) teatri e cinematografi
- i) uffici pubblici e privati
- l) alberghi e pensioni, i quali restano vincolati alla attuale destinazione
- m).garages d'uso pubblico

L'inserimento di attività diverse da quelle in atto nei singoli edifici dovrà avvenire tenendo debito conto: delle eventuali esigenze di tutela degli edifici, della valenza ambientale dell'area nonché della necessaria presenza o previsione di idonei supporti infrastrutturali (es. idonea accessibilità, possibilità di recuperare le prestabilite dotazioni di parcheggio ecc.), condizione che dovrà

essere puntualmente verificata in sede di rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni di competenza comunale.

Le porzioni libere, nell'ambito delle aree A2, se non individuate con particolare simbologia, non hanno capacità edificatoria; in tali aree è consentita la costruzione di autorimesse pubbliche o private attraverso un parziale riutilizzo ove possibile di vani esistenti, e comunque nel rispetto dei parametri previsti all'art. 23 delle presenti N.T.A.

Gli interventi ammissibili sugli immobili destinati alla residenza e loro pertinenze sono:

- manutenzione, restauro e risanamento conservativo nel rispetto di quanto stabilito dal 4° comma dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. e i., per i fabbricati individuati come "edifici vincolati" o di interesse storico-artistico dalle Tavv. 2 e 4 di P.R.G.C.; con Strumento urbanistico esecutivo potranno essere ammessi interventi finalizzati alla rifunzionalizzazione ed al riuso delle volumetrie esistenti, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste per la zona di centro storico (A2), previa approvazione dello stesso da parte di tutti gli Enti sovraordinati preposti alla tutela dei vincoli;
- ristrutturazione edilizia di tipo A, con le limitazioni previste dalle schede dell'allegato n. 3 (così come modificato dalla Regione), nel settore compreso nel perimetro della fascia delimitante fabbricati con mantenimento dei prospetti a fronte della viabilità pubblica riportati dalla tavola di P.R.G.C., per questo aspetto si precisa che i predetti elaborati assumono a tutti gli effetti valenza prescrittiva;
- ristrutturazione edilizia di tipo B sui restanti edifici residenziali dell'area A2 fermo restando il vincolo di tutela e valorizzazione degli eventuali elementi architettonici e decorativi di pregio e la precisazione che gli ampliamenti ammissibili:
  - non dovranno essere finalizzati alla creazione di nuove unità abitative;
  - dovranno essere conseguiti mediante il riuso di strutture contigue preesistenti;
  - potranno avere un dimensionamento non superiore al 50% della volumetria residenziale esistente;

Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con sopraelevazione del piano di campagna di ml 1,20 rispetto al piano pavimento esistente, per tutti gli edifici esistenti e per i quali viene determinata, mediante perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata, la precarietà statica e l'eventuale quota idraulica durante l'evento di piena.

Sugli immobili con destinazione diversa da quella residenziale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria con autorizzazione.

E' ammesso inoltre con concessione edilizia, il recupero, a fini residenziali, delle volumetrie dei fabbricati esistenti non adibiti a residenza, normati all'art. 37 ter delle presenti N.T.A.

Sugli immobili destinati alla residenza ricadenti negli ambiti in cui sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, quando non sia possibile il recupero di strutture con destinazione diversa da quella residenziale potranno essere ammessi aumenti del 20% della volumetria costruita esistente

con un massimo di mq. 25 per risanamenti igienici e per esigenze distributive interne.

Anche il passaggio dalla ristrutturazione edilizia limitata al tipo A, previsto per il settore mediano dell'abitato, alla ristrutturazione edilizia di tipo B, potrà essere ammesso in presenza di proposta progettuale debitamente motivata ed estesa ad unità edilizie funzionali ed omogenee dal punto di vista architettonico, purché preventivamente sottoposta al parere vincolante della Commissione di cui all'art. 9 bis della L.R. 56/77 e s.m..

### **ART 36 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (B)**

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

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) servizi sociali ed assistenziali di iniziativa sia pubblica che privata
- c) sedi associate, culturali, sportive e categoriali
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento compatibili con gli ambiti residenziali (rumore, viabilità, parcheggi etc.)
- e) artigianato di servizio, quale nuovo impianto o proseguimento delle attività artigianali esistenti, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti (considerate insalubri dalla U.S.L. competente) e comunque giudicate incompatibili con la residenza dall'U.S.L. competente, per una superficie utile non superiore a mq. 300 in un intero isolato.
- f) commercio al dettaglio con esclusione delle attività definibili: supermercati, ipermercati e centri commerciali secondo le definizioni del Ministero dell'Industria e Commercio nonché delle indicazioni programmatiche regionali approvate ai sensi dell'art. 30 del D.M. 375/88.
- g) uffici pubblici e privati, studi professionali, per una superficie utile comunque non superiore al 20% di quella totale dell'edificio
- h) alberghi e pensioni, i quali resteranno vincolati all'attuale destinazione
- i) garages di uso pubblico.

E' previsto il riordino dell'area o di parte di essa, ed il recupero del patrimonio edilizio abitativo esistente mediante interventi fondiari sui singoli edifici non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente.

Le porzioni libere, nell'ambito dell'area "B", se non individuate con particolare simbologia, non hanno capacità edificatoria; in tali aree è consentita la costruzione di autorimesse pubbliche o private attraverso un parziale riutilizzo ove possibile di vani esistenti, e comunque nel rispetto dei parametri previsti all'art. 23 delle presenti N.T.A.

Sono altresì ammesse autorimesse private esterne nella proporzione prevista al precedente art. 23 delle presenti N.T.A. quando il reperimento delle dotazioni a parcheggio privato mancanti non risulti fattibile entro le strutture esistenti; in questo caso occorrerà tuttavia verificare che la superficie coperta dalle autorimesse non risulti superiore ad 1/3 dell'area libera da costruzioni e non pregiudichi gli spazi necessari alle esigenze di manovra ed a garantire la sicurezza degli accessi.

Gli interventi ammessi sugli immobili destinati alla residenza sono:

- 1) con autorizzazione
  - manutenzione straordinaria
  - risanamento edilizio
- 2) con concessione
  - ristrutturazione edilizia di tipo A
  - demolizione senza ricostruzione
  - ristrutturazione edilizia di tipo B
  - demolizione con ricostruzione

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B saranno ammessi ampliamenti pari al 20% della volumetria residenziale esistente mediante il recupero delle strutture contigue a diversa destinazione e sopraelevazioni finalizzate al raggiungimento di altezze interne compatibili con quanto stabilito dal D.M. 5/7/1975.

In caso di intervento di demolizione e ricostruzione si applicano i seguenti parametri:

- rapporto di copertura complessivo 0,50 mq/mq;
- cubatura consentita : volumetria residenziale preesistente con un minimo di 1 mc/mq riferito alla superficie fondiaria dell'ambito di intervento;
- altezza: mt. 7,50 (con 2 p.f.t.).

Se l'intervento di demolizione e ricostruzione riguarda parte di un più ampio fabbricato a cortina devono essere mantenuti il posizionamento e la sagoma preesistente, fatte salve le sopraelevazioni strettamente necessarie a conseguire le altezze minime prescritte dalla normativa sanitaria.

Sugli immobili con destinazione diversa da quella residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B. senza aumento dell'altezza max. 7,50, della superficie coperta e del numero di piani esistenti.

Per i fabbricati riportati nella Tav. 2 di P.R.G.C. identificati con apposito retino e riportati nella documentazione fotografica allegata al Piano, è previsto il mantenimento dei prospetti esistenti a fronte viabilità pubblica, per i quali sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- 1) con autorizzazione
  - manutenzione straordinaria
  - risanamento edilizio
- 2) con concessione
  - ristrutturazione edilizia di tipo A

Sono ammesse inoltre operazioni di recupero alla residenza di volumi esistenti abbandonati e sottoutilizzati con destinazione diversa da quella residenziale con le sottoelencate modalità di intervento:

- con concessione è ammesso il recupero totale delle volumetrie dei fabbricati esistenti non adibiti alla residenza, con demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle distanze e confrontanze dai fabbricati esistenti e nel rispetto di quanto stabilito all'art. 37 ter delle presenti N.T.A.

In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B di edifici già residenziali, quando non sia possibile il recupero di strutture con destinazione diversa da quella residenziale, sono in ogni caso ammessi aumenti del 20% della volumetria costruita esistente con un massimo di mq. 25 per risanamenti igienici e per esigenze distributive interne.

Vengono ammesse in particolare nell'ambito del risanamento statico ed igienico lievi modifiche alle altezze massime degli edifici in modo da ottenere altezze minime interne dei piani abitativi esistenti pari a ml. 2,70, salvaguardando elementi di pregio che eventualmente fossero presenti nelle strutture da adeguare.

Nei lotti di completamento individuati in cartografia tramite simbolo "compl. n." ed apposito retino l'intervento edilizio verrà attuato con concessione singola onerosa nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- rapporto di copertura 0,33 mq/mq
- cubatura consentita: It pari a 0,70 mc/mq
- altezza massima 7,50 ml. (2 piani f.t.)
- parcheggi secondo quanto previsto dall'art. 23 delle presenti N.T.A.
- area a verde privato 10 mq ogni 100 mc di cubatura realizzata.

Distanze:

- dai cigli stradali: vedi art. 6 N.T.A. e art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i.
- dai confini di proprietà ml. 5,00
- da pareti finestrate e non ml. 10,00
- dai viali pedonali ml. 6,00.

Nei settori urbani ricadenti entro la fascia C della Tavola n. 2/GEO (comprensivi anche del lotto di completamento n. 4 e degli edifici di cui all'art. 37 bis), non sarà ammessa la realizzazione di locali interrati e seminterrati.

Nell'eventuale intervento riguardante l'edificio indicato in cartografia con la simbologia " ● " venga previsto l'arretramento sia su Via Budre che su via Pellico, con possibilità di edificare ricollocando all'interno del lotto tutta la volumetria esistente.

Per quanto riguarda il lotto di completamento denominato "compl 9", considerando la vicinanza con la zona "A2" di P.R.G.C. e soprattutto la presenza di beni di interesse storico, le nuove costruzioni dovranno rispettare le tipologie costruttive tradizionali e dovrà essere opportunamente valutato l'inserimento delle nuove volumetrie nell'ambiente circostante.

Per quanto riguarda il lotto di completamento denominato "compl. 11" l'intervento edilizio verrà attuato con permesso di costruire oneroso nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- rapporto di copertura 0,33 mq/mq;
- cubatura consentita: It pari a 1,20 mc/mq;
- altezza massima 7,50 ml. (2 piani f.t.);

- parcheggi secondo quanto previsto dall'art. 23 delle presenti N.T.A.;
- area a verde privato 10 mq ogni 100 mc di cubatura realizzata.

Distanze:

- dai cigli stradali: vedi art. 6 N.T.A. e art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- dai confini di proprietà ml. 5,00;
- da pareti finestrate e non ml. 10,00;
- dai viali pedonali ml. 6,00.

#### **ART. 36 BIS EDIFICI COMPRESI NELLA FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE.**

Per gli edifici ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale sono ammessi interventi a carattere manutentorio e la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

Per gli interventi finalizzati alla sistemazione igienica o tecnica degli edifici rurali ad uso residenziale esistenti si richiamano le possibilità di ampliamento previste dal 12° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i..

## **ART. 36 TER - FASCE DI RISPETTO RIO CIONCHEA E CANALE DEL MOLINO**

Lungo i tratti del Rio Cionchea e del Canale del Molino si applicano le limitazioni di intervento derivanti da quanto stabilito dal precedente art. 6 e dalle norme specifiche di zona.

Non saranno ammessi ulteriori interventi di intubazione o copertura dei corpi idrici fatto salvo quanto strettamente necessario alla realizzazione degli accessi in progetto, da realizzarsi con caratteristiche che non ostacolino il deflusso delle acque in caso di eventi eccezionali.

Su un tratto intubato del rio Cionchea il PRGC prevede la realizzazione di un viale pedonale e di una pista ciclabile; per l'attuazione di detto intervento l'Amministrazione Comunale terrà in debita considerazione il fatto che i tecnici regionali hanno evidenziato l'opportunità di procedere preventivamente alla sostituzione dell'attuale tubazione con un manufatto di maggiore sezione ottenuta, ad esempio, mediante una sistemazione di tipo "a cunetta".

## **ART. 37 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C1,C2,C3,C4 e C5)**

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) servizi sociali e assistenziali di iniziativa sia pubblica che privata.
- c) commercio al dettaglio con esclusione delle attività definibili: supermercati, ipermercati e centri commerciali secondo le definizioni del Ministero dell'Industria e Commercio nonché delle indicazioni programmatiche regionali approvate ai sensi dell'art. 30 del D.M. 375/88.
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento con caratteristiche e dimensionamento compatibili con le aree residenziali
- e) uffici pubblici e privati, studi professionali, per una superficie utile comunque non superiore al 20% di quella totale dell'edificio
- f) alberghi e pensioni.

Nelle aree C ogni intervento è subordinato alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste, o all'impegno di realizzarle.

Pertanto ogni intervento di nuova costruzione è subordinato alla presenza di Piani Esecutivi di iniziativa privata conv., ex art. 43 - 44 L.R. 56/77, che deve prevedere la realizzazione di:

- a) Tutte le opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento.
- b) Tutto il sistema viario, veicolare e pedonale per il collegamento e per l'accesso agli edifici da realizzare; le strade veicolari devono avere una larghezza non inferiore a m. 9 di cui m. 6 destinati al traffico veicolare e la restante parte fino a m. 9, destinata a marciapiede o parcheggio.

- c) Opere di urbanizzazione primaria che comprendono:
- la rete idrica;
  - la rete per lo smaltimento delle acque bianche;
  - la rete per lo smaltimento delle acque nere;
  - la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - la rete e gli impianti di illuminazione pubblica.
- d) La stipula di una convenzione che prevede:
- la cessione gratuita entro i termini stabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
  
  - la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da realizzarsi da parte dei proprietari lottizzanti, secondo quanto disposto dall'art. 5 della L. 28/1/77 n° 10 ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito, che deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulle esecuzioni delle opere e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune.
  
  - I termini di inizio ed ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione.
  
  - Le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento.
- e) La viabilità principale prevista nella tavola di Piano deve essere ceduta gratuitamente al Comune

In ogni caso comunque dovrà essere prevista una superficie a verde privato in misura di 10 mq ogni 100 mc. di cubatura abitabile e non sarà concesso alcun abbattimento di alberi ad alto fusto se non previa opportuna sostituzione.

Alla base dei muri di sostegno, sia all'interno che all'esterno dell'appezzamento interessato dal progetto dovranno essere lasciati ad intervalli regolari di almeno 1,50 mt. delle zone che permettano la messa a dimora di piante rampicanti sempreverdi che nascondano il muro.

Dovranno inoltre essere osservati i seguenti indici e parametri:

- 1) - Altezza massima raggiungibile ml 8,50
- 2) - N° massimo di piani fuori terra = 2
- 3) - Rapporto di copertura 0,33 mq/mq
- 4) - Distanza dai cigli stradali - v. art. 6 N.T.A. e art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i.
- 5) - Distanza dai confini di proprietà ml 5,00
- 6) - Distanza da pareti finestrate - in ogni caso ml. 10,00
- 7) - indice di fabbricabilità territoriale 0,70 mc/mq.
- 8) - Distanza dai viali pedonali ml. 6,00.

- 9) - Superficie a parcheggio privato non inferiore a 10 mq. ogni  
100 mc. di costruzione

Non saranno ammessi interventi che prevedano la realizzazione di locali interrati o seminterrati o la copertura del canale del Molino. Entro la fascia di rispetto dello stesso canale, oltre ai vincoli di inedificabilità già espressi, non sarà ammessa la realizzazione di strutture fisse, comprese le opere di recinzione, e la sopraelevazione del piano di campagna rispetto alla quota attuale.

#### **ART. 37 bis - EDIFICI INSERITI IN ZONA B CONTRASSEGNA TI CON APPOSITO RETINO**

Gli edifici compresi nella zona B e contrassegnati in cartografia con apposito retino, qualora vengano richieste nuove concessioni dagli stessi proprietari, potranno usufruire di un aumento dell'indice di cubatura da 0,7 a 0,9 mc/mq qualora, arretrando la recinzione esistente, permettano un allargamento della sede stradale esistente fino ad un minimo di ml. 6,00.

#### **ART. 37 TER - INTERVENTI ATTUABILI SUI FABBRICATI ESISTENTI A DESTINAZIONE D'USO DIVERSA DALLA RESIDENZA**

Per quanto riguarda i volumi esistenti non adibiti alla residenza ubicati all'interno delle zone perimetrate dal P.R.G.C., si prevede la possibilità di recuperarne la cubatura esistente trasformandola in abitativa e di servizio alla residenza (cantine, garages, ecc.) rispettando gli allineamenti preesistenti e realizzando n° 2 piani fuori terra (massimo) nel rispetto delle altezze massime ammesse per l'area normativa di riferimento.

Sarà possibile recuperare le volumetrie di fabbricati esistenti tamponati in muratura da almeno 3 lati non a carattere precario.

Il recupero dei fabbricati dovrà avvenire secondo le modalità di intervento indicate per ogni singola zona.

Dovranno essere mantenuti eventuali elementi di pregio esistenti sui fabbricati da recuperare; in particolare, in presenza di archi realizzati in mattoni a vista, gli stessi dovranno essere mantenuti tali ed i tamponamenti in muratura dovranno essere realizzati in sfondato ed intonacati a civile, evidenziando le arcate ed i pilastri in mattoni a vista.

Sui fabbricati oggetto di intervento dovranno essere mantenute le tipologie edilizie ed i materiali esistenti.

Negli interventi ricadenti nelle aree di classe A per motivazioni di carattere ambientale non sarà comunque consentito:

- modificare il posizionamento e la superficie coperta dei fabbricati oggetto di intervento;
- operare un incremento del numero dei piani esistenti;
- superare l'altezza degli edifici contigui o (se isolati) della altezza media di quelli circostanti;
- modificare le inclinazioni di falda delle coperture.

Per gli edifici ad un solo piano potranno essere consentite sopraelevazioni di mt. 0,50 per documentate esigenze igieniche o funzionali.

## **ART. 38 - INTERVENTI SU IMMOBILI DI PARTICOLARE INTERESSE**

Le tavole di P.R.G. individuano i manufatti, gli edifici, le unità edilizie e gli ambienti di particolare interesse storico o documentario, nonché gli stabili e le parti di territorio vincolate ai sensi delle leggi 29/06/1939 n. 1497 e 01/06/1939 n. 1089 o dell'art. 9 della L.R. 05/12/1977 n. 56 e successive modificazioni, compresi piloni votivi e chiesette ubicati in zona agricola e specificatamente dettagliati nelle schede riportate nell'all. 3 del P.R.G.C.

L'esecuzione degli interventi edilizi ammessi comporta particolari cautele dirette a:

- uniformare materiali e colori della superficie delle facciate al contesto ambientale originario;
- recuperare gli elementi architettonici e decorativi esistenti, o sostituirli con gli stessi materiali;
- evitare alterazioni al profilo dei tetti;
- usare, in caso di sostituzione di elementi costruttivi architettonici, forme e modelli uguali a quelli originari.

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione ad effettuare l'intervento ammesso, per i fabbricati vincolati ai sensi della L. 1497/39 e 1089/39, è subordinato al parere vincolante della Soprintendenza ai Monumenti e Beni Architettonici per il Piemonte, mentre per gli altri edifici di particolare interesse la concessione o l'autorizzazione sono subordinate al parere della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui agli art. 49 e 91/bis della Legge Regionale n. 56 e successive modificazioni. La progettazione degli interventi edilizi ammessi sulle entità di cui al presente articolo deve tener conto, documentando congruamente tale aspetto dell'opera progettuale, degli studi e delle indagini risultanti agli atti del Comune in ordine all'entità medesima.

## CAPO IV° - ZONE PRODUTTIVE

### **ART. 39 - ZONA ARTIGIANALE (D1 e D2)**

Le zone Artigianali D1, sono destinate alla prosecuzione dell'attività in atto., mentre la zona Artigianale D2 è area di nuovo impianto-

Nelle zone artigiane D1, sono ammessi i seguenti interventi:

a) edificazione esistente:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B;

b) nuova edificazione.

Gli interventi ammessi in questa zona sono attuabili con intervento edilizio diretto, nel rispetto di quanto indicato nel Piano d'area del Sistema Regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po, con i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria:  $S_c = 1/3$  della  $S_f$
- distanza dai confini privati ml. 5,00
- distanza dai cigli stradali: ml. 10,00
- altezza massima raggiungibile ml. 7,00.

Potranno essere pertanto consentite le seguenti destinazioni accessorie:

- attività commerciali;
- servizi tecnici ed amministrativi;
- depositi e magazzini;
- costruzione di una cabina elettrica, questa anche in deroga ai limiti di superficie coperta. In sede di intervento, da realizzarsi esclusivamente entro il settore posto a nord della viabilità mediana di penetrazione, dovranno essere reperite idonee dotazioni di aree per parcheggio pubblico e privato ai sensi di quanto disposto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 41 sexies della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m..

Nelle aree D1, non sarà ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati.

Nella zona artigianale D2 (di nuovo impianto), sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti artigianali rumorosi e molesti (comprendendo l'impianto di essiccazione ora in zona impropria)
- b) servizi tecnici ed amministrativi degli impianti artigianali
- c) depositi e magazzini
- d) attività commerciali
- e) la costruzione di cabina elettrica al servizio dell'attività anche in deroga ai limiti di superficie coperta.

L'attuazione della zona D2 dovrà avvenire mediante P.E.C., ad eccezione dell'area individuata sulla cartografia di Piano (Tav. 4 - IN VARIANTE) con la sigla D2\* per la quale, essendo già servita dalle opere di urbanizzazione primaria ed avendo una limitata superficie di localizzazione, l'attuazione dovrà avvenire mediante intervento edilizio diretto applicando gli indici ed i parametri della zona D2.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria:  $Sc = 1/3 S.fond.$ ;
  - distanza dai confini privati ml. 5,00;
  - distanza dal ciglio della strada Provinciale Cardè - Torre S. Giorgio ml. 30,00;
  - distanza dai cigli stradali di strade interne al P.E.C. ml. 7,50;
  - altezza massima raggiungibile ml. 10,00, ad eccezione delle sovrastrutture tecniche per le quali è derogata l'altezza ai minimi necessari alle esigenze d'uso.
- Nella rilocalizzazione dell'impianto di essiccazione sarà possibile realizzare le strutture di altezza pari all'esistente ora in zona impropria; in tale caso (h. maggiore a 10,00 metri) la distanza dal confine dovrà essere pari alla metà dell'altezza della struttura realizzata.

Nella zona artigianale D2 ogni nuovo impianto dovrà disporre di un'area a parcheggio privato nella misura prevista dall'art. 41 sexies della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m..

Per quanto attiene le aree per servizi pubblici il Comune provvederà a verificare in fase attuativa che le dotazioni previste per ogni singolo ambito a S.U.E. risultino dimensionalmente conformi a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i. tenendo in debito conto che, indipendentemente da quanto risulta dai contenuti e dalla legenda della tav. 6, a queste non può essere assimilata la superficie destinata alla viabilità (es. controviale).

Nelle zone D1, D2 è inoltre consentita la costruzione di abitazione ad uso del custode e del titolare dell'impianto avente una superficie utile massima di 150 mq. per ogni impianto.

I nuovi impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamento atmosferico, acustico e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

Nella zona artigianale D2 è prevista un'area per la rilocalizzazione dell'impianto di essiccazione ora ubicato in zona impropria; la rilocalizzazione dovrà avvenire con stipula di convenzione tra il privato ed il Comune, nella quale verranno stabiliti i criteri e le modalità di intervento.

Qualora trascorsi 4 anni dalla data di approvazione del presente Piano, l'area non venga utilizzata per la rilocalizzazione dell'impianto, essa tornerà all'originaria destinazione agricola.

Lungo la fascia spondale del Rio Lessia dovrà essere mantenuta libera ed allo stato naturale una fascia di rispetto spondale della profondità di mt 10 da misurarsi dall'asse del medesimo Rio. Entro tale fascia non sarà consentita la realizzazione di costruzioni o strutture fisse, comprese le opere di recinzione, nonché di interventi che prevedano la sopraelevazione del piano di campagna rispetto alla quota attuale.

#### **ART. 40 - AREA ARTIGIANALE UBICATA IN ZONA IMPROPRIA (D3)**

E' stata individuata in questo piano un'area classificata come "Area Artigianale ubicata in zona impropria" per particolari esigenze, indicata in cartografia con apposito retino.

E' caratterizzata da insediamento artigianale in particolari condizioni con mancanza di superfici coperte rispetto alle esigenze dell'attività che svolge.

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, è ammessa la realizzazione di strutture artigianali nel rispetto del rapporto di copertura di 1/2 della superficie fondiaria.

In questa zona è inoltre ammessa la realizzazione di:

- attività commerciali;
- servizi tecnici ed amministrativi degli impianti artigianali;
- depositi e magazzini;
- una sola abitazione per l'impianto, all'interno dell'impianto stesso, con una superficie utile massima di 150 mq. ad uso del custode o del titolare dell'azienda. Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamento atmosferico, acustico e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto.
- la costruzione di cabina elettrica al servizio dell'attività anche in deroga ai limiti di superficie coperta.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- distanza dai confini privati ml. 5,00;
- distanza dai cigli stradali ml. 20,00;
- altezza massima raggiungibile ml. 7,00 ad eccezione delle sovrastrutture tecniche per le quali è derogata l'altezza ai minimi necessari alle esigenze d'uso.
- distanza da pareti finestrate ml. 10,00

In questa zona non sarà consentito l'insediamento di nuove aziende, le destinazioni d'uso innanzi ammesse dovranno pertanto risultare funzionali alle esigenze produttive dell'attività insediata; dovranno essere altresì reperite aree a parcheggio privato nella misura prevista dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 e s.m. e realizzata una idonea schermatura vegetale sui lati prospettanti sulla provinciale.

#### **ART. 41 - ZONE AGRICOLE**

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Nella scelta delle aree agricole da destinarsi ad uso residenziale sarà tenuto particolare conto della fertilità dei terreni, nelle aziende agricole esistenti, dell'accorpamento delle stesse, dell'irrigazione e delle infrastrutture e dei servizi

esistenti (acquedotto, strade, linee elettriche, ecc.) con lo scopo di salvaguardare dall'uso agricolo i terreni migliori del territorio comunale.

E' individuata, sulla Tav. 4 del presente P.R.G.C., un'area indicata con la simbologia "E1" nella quale non sono ammesse nuove costruzioni ai fini agricoli. Per quanto non espressamente definito dal presente articolato, si deve fare riferimento alle Norme per le aree destinate ad attività agricole di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In queste zone sono consentite esclusivamente abitazione e attrezzature necessarie alle attività di cui sopra e precisamente:

- a) abitazioni connesse all'attività agricola;
- b) edifici per allevamenti; tali insediamenti dovranno comunque essere di carattere aziendale, cioè non superare il rapporto di 40 q.li di peso vivo per Ha di superficie aziendale.
- c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, per uso esclusivo del conduttore del fondo.
- d) abitazioni padronali, limitatamente alla superficie utile esistente alla data d'adozione del P.R.G.
- e) limitatamente alla zona E e con distanza minima di ml 250 dall'area residenziale più prossima (anche in previsione), è altresì consentita la possibilità di svolgere l'attività, connessa all'agricoltura, di deposito ed essiccazione pelli fresche di piccoli animali (conigli, capretti ed altri piccoli animali) senza alcuna altra lavorazione.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'impegno a rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione edilizia.

Gli edifici per allevamenti, ad esclusione degli allevamenti di suini e di sanati nella presente zona, dovranno distare ml 15,00 dai confini di proprietà e dovranno distare ml. 100,00 da tutte le zone ad insediamento residenziale o di espansione; esse dovranno inoltre rispettare la distanza di ml. 25,00 da edifici residenziali non facenti parte dell'azienda agricola.

Gli edifici per allevamento di suini e di sanati, dovranno distare ml 15,00 dai confini di proprietà e dovranno distare ml. 250,00 da tutte le zone ad insediamento residenziale o di espansione; dovranno inoltre rispettare la distanza di ml. 120,00 dalle abitazioni sia civili che rurali non facenti parte dell'azienda agricola.

Il Comune, sentita l'unità sanitaria competente, potrà comunque richiedere il rispetto di arretramenti anche superiori a quelli stabiliti per i fabbricati non facenti parte dell'azienda, qualora il progetto di intervento prefiguri un'elevata capacità di stabulazione o particolari tipi di allevamento (es. porcilaie, avicunicoli, sanati).

Tutti gli edifici per allevamenti dovranno inoltre distare ml. 20,00 dall'abitazione del conduttore e potranno essere adiacenti agli altri fabbricati presenti facenti parte della stessa azienda agricola.

Per quanto riguarda le distanze tra gli altri fabbricati accessori (magazzini, ricoveri per macchine agricole, ecc.), essi dovranno rispettare la distanza minima di ml. 5,00 dal confine di proprietà, o in aderenza con consenso del confinante che dovrà risultare da apposito atto da allegare alla domanda di Concessione. Dovranno comunque rispettare la distanza minima di ml. 10,00 da pareti finestrate.

I silos a trincea dovranno rispettare le seguenti distanze:

- distanza dai confini privati ml. 5,00 (salvo accordo tra i confinanti)
- distanza da fabbricati abitabili di diversa proprietà ml. 25,00
- distanza da fabbricati abitabili della stessa proprietà ml. 10,00
- distanza da altri fabbricati non abitabili di diversa proprietà ml. 10,00
- distanza da strade ml. 10,00, fatte salve maggiori distanze dovute in applicazione del Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione e di attuazione. In presenza di silos destinati al contenimento di materiali nocivi o maleodoranti le distanze da prevedersi dai fabbricati di diversa proprietà dovrà essere maggiorata al fine da escludere situazioni di rischio o disturbo nei confronti delle residenze.

Le concimaie a platea dovranno rispettare le seguenti distanze:

- distanza da strade pubbliche ml. 25,00
- distanza da abitazione dell'azienda stessa ml. 25,00
- distanza da abitazioni di diversa proprietà, da insediamenti residenziali o nuove zone di espansione ml. 100,00;
- distanza da pozzi di acqua potabile quanto indicato dal D.P.R. 24.5.1988 n° 236 artt. 4 e 6;
- distanza da pozzi di irrigazione ml. 25,00;
- distanza dai corsi d'acqua ml. 20,00;
- distanze dai confini privati ml. 10,00.

La concimaia dovrà avere fondo e pareti impermeabilizzate e dovrà essere dotata di vasca a perfetta tenuta per la raccolta del colaticcio. Per quanto attiene le caratteristiche dimensionali e tecniche delle singole attrezzature aziendali si richiama in ogni caso il rispetto di quanto stabilito dalle specifiche normative di settore e sulla sicurezza degli impianti.

Per la realizzazione di residenze ad uso agricolo nella zona agricola si applica il seguente parametro edificatorio:

Indice fondiario:

- per terreni a colture protette in serre fisse 0,06 mc/mq;
  - per terreni a colture orticole o floricole specializzate 0,05 mc/mq;
  - per terreni a colture legnose specializzate 0,03 mc/mq;
  - per terreni a seminativo ed a prato 0,02 mc/mq;
  - per terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole 0,01 mc/mq in misura non superiore a 5,00 Ha per azienda.
- In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare il volume di 1500 mc.

Le altezze massime consentite nelle aree esterne ai settori inclusi nell'ambito di operatività diretta del P.T.O. del Po sono di mt 8,00 con due piani fuori terra.

Per i proprietari, non coltivatori diretti, di edifici già esistenti è ammessa la costruzione di bassi fabbricati uso garages nella proporzione di mq. 1 ogni 20 mc. di cubatura esistente.

E' sempre ammesso il recupero totale delle strutture ex-agricole esistenti per fini abitativi.

Ove non sia possibile il recupero di strutture ex agricole, è concesso l'ampliamento del 20% della cubatura abitativa esistente per dotare l'abitazione dei servizi mancanti.

Per gli interventi sulle aziende agricole esistenti o di nuovo impianto ricadenti nelle aree A1 e A2 del P.T.O. del Po e connesso piano d'area, dovranno essere rispettati i parametri e le modalità di intervento indicati all'art. 2.5 delle N.T.A. allegate al Piano d'Area del Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po.

Il P.T.O. individua alcuni insediamenti rurali contraddistinti in cartografia (TAV. 5 di P.R.G.C.) con asterisco (\*) ed un nucleo rurale contraddistinto in cartografia (TAV. 5) con simbolo "R", per i quali sono ammessi gli interventi elencati all'art. 3.7.2 delle N.T.A. allegate al Piano d'Area del Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po.

Individua inoltre una struttura di interesse del Parco contraddistinta in cartografia (TAV. 5) con simbolo "S", per la quale sono ammessi gli interventi elencati all'art. 3.9 delle N.T.A. allegate al Piano d'Area del Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po.

Nell'area N2 individuata dal Piano d'Area del Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po, e riportata sulla cartografia allegata al P.R.G.C. (TAV. 5) sono ammessi gli interventi descritti dall'art. 2.4 delle N.T.A. allegate al Piano d'Area del Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po

Nella Tav. 5 di piano, oltre all'individuazione delle area A1, A2, N2, sono individuati i "corridoi ecologici", aventi la funzione di connettere gli habitat naturali creando "reti ecologiche" che favoriscono i movimenti di migrazione e dispersione della flora e della fauna, evitando o riducendo i fenomeni di frammentazione ed isolamento. Di tali corridoi vanno salvaguardate e, ove necessario, ricostituite l'integrità e la continuità. E' pertanto escluso ogni intervento, anche ai fini agricoli, che possa creare effetti di barriera o comunque intercettare o interrompere o mutilare la funzionalità dei suddetti corridoi.

Tali elementi di interesse naturalistico sono normati dall'art. 3.3 delle N.T.A. allegate al Piano d'Area del Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po.

Per quanto attiene le indicazioni cartografiche di P.T.O. e Piano d'area del Fiume Po si richiama quanto stabilito dai precedenti artt. 2 e 33 e si evidenzia che:

- lungo i "Percorsi di fruizione" ed i "Percorsi storici accertati" sono previste fasce di rispetto di mt 50 per lato;
- entro le indicazioni di "reticolo ecologico minore", aventi profondità complessiva di mt 30, non sarà ammessa la realizzazione di edifici e strutture fisse comprese le opere di recinzione, nonché interventi di sopraelevazione del piano di campagna rispetto alla quota attuale.

Si richiamano le limitazioni di intervento derivanti dalle tavole n. 1/GEO, 2/GEO e 3/GEO (TAVOLA 7 di P.R.G.C..)

#### **ART.42 - EDIFICI CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AGRICOLA A RISTORANTE (SIMBOLO TR)**

Sul fabbricato individuato con la simbologia TR è ammessa la trasformazione dei locali esistenti da locali già ad uso agricolo in locali ad uso ristorante.

Sui locali esistenti interessati dalla trasformazione sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia di tipo B.

Sono altresì ammessi ampliamenti relativi alla struttura oggetto di trasformazione con il limite di 1/5 della superficie coperta del lotto in proprietà per la realizzazione dei servizi mancanti ad uso pubblico (servizi igienici, forno, barbecue, ecc).

Qualora siano richiesti interventi relativi ad iniziative agrituristiche è ammessa su tutto il territorio la trasformazione dei locali già ad uso agricolo in locali per uso agrituristico.

L'insediamento di attività agrituristiche è normato dalla L.R. 23/03/1995 n° 38.

## **CAPITOLO IV° - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **ART. 43 - DEROGHE ALLE NORME DEL 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. 16 della Legge 6/8/1967 n° 765 e con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955 n° 1357 e ai sensi della Circolare P.G.R. del 30/12/1991 n° 21/URE.

### **ART. 44 - IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO (SERVIZI ELETTRICI, TELEFONICI, ACQUEDOTTO E GAS)**

L'ubicazione sul territorio comunale dei fabbricati relativi agli impianti in titolo (cabine, stazioni, sottostazioni, serbatoi e simili, con l'esclusione dei centri di lavoro per la SIP) prescinde dalle destinazioni d'uso delle zone territoriali omogenee, dagli indici e dai rapporti di edificabilità.

“In tutte le aree normative debbono comunque essere rispettate:

la distanza di mt 5,00 dalle strade comunali (salvo diverse prescrizioni specifiche in prossimità di curve ove sia preclusa la visibilità);

le distanze dai confini e dai fabbricati che saranno quelle imposte dal C.C. (distanza dai confini mt 1,50 e distanza dai fabbricati mt 3,00)”

### **ART. 45 - CONCESSIONE EDIFICATORIA**

Per tutto quanto non previsto in merito alla concessione edificatoria si fa riferimento alla Legge n° 10 del 28/1/1977.

### **ART. 46 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO- EDILIZIA**

Ogni disposizione a norma della disciplina urbanistico-edilizia in precedenza esistente che risulti in contrasto con il P.R.G., espresso negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, è sostitutiva con quanto previsto dalle tavole e dalle norme del presente P.R.G.

### **ART. 47 AREE PER L'INSTALLAZIONE DI MODULI ABITATIVI E SOCIALI IN CASO DI EMERGENZA.**

Il Piano Regolatore Generale Comunale individua con apposito retino, l'area per l'installazione di moduli abitativi e sociali in caso di emergenza già indicata nel P.R.G.C. quale area a spazio pubblico per attività sportiva; pertanto l'area del campo di calcio potrà essere adibita per collocare i moduli abitativi e sociali in caso di emergenza.

**Art. 49 NORME EDIFICATORIE INERENTI L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI STRADALI PER DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE.**

In attuazione a quanto previsto dall'art. 2 del decreto legislativo 11 febbraio 1998, n.32, il presente atto detta i principi ed i criteri fondamentali al fine di consentire la razionalizzazione della rete di distribuzione e la semplificazione del procedimento di autorizzazione di nuovi impianti su aree private, nel territorio comunale, individuando i requisiti e le caratteristiche delle aree anche in difformità dal presente strumento urbanistico.

In particolare si prefigge un modello di articolazione territoriale della rete distributiva sul territorio comunale che risponda alle esigenze della domanda favorendo l'integrazione territoriale degli impianti con gli insediamenti residenziali, le attività produttive e di servizio, nel rispetto delle normative concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale, nonché in conformità alle disposizioni poste a tutela dei beni storici ed artistici.

- Dimensionamento della rete distributiva stradale. Al fine del dimensionamento della rete distributiva stradale si riterrà ammissibile un numero di impianti tale da conseguire le finalità poste dalle normative di indirizzo programmatico che sono state emanate dalla Regione Piemonte con D.G.R. 24.05.1999, n. 37-27427.
- Tipologie minime d'impianto. L'impianto stradale di distribuzione carburante è costituito dal complesso commerciale unitario costituito da uno o più apparecchi di erogazione di carburante e dei prodotti erogabili con le relative attrezzature ed accessori con eventuali chioschi.
- Zone omogenee comunali. La zona territorialmente omogenea in cui è previsto l'inserimento dell'unico impianto di distribuzione carburante, ricade urbanisticamente in zona residenziale esistente e di completamento "B", configurabile, ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 23.04.1999, n. 8 in zona omogenea tipo 2. Nelle fasce di rispetto stradale, come definite da nuovo codice della strada, è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti con i relativi accessori.
- Superficie minima di servizio. Le estensioni minime e massime consentite per gli impianti stradali di distribuzione carburanti, in base alle diverse tipologie d'impianto sarà normata secondo quanto previsto dall'art. 8 della legge regionale 23.04.1999, n. 8.
- Disposizioni inerenti la superficie edificabile e tipologie di fabbricati ammissibili nelle aree destinate ad impianti stradali di distribuzione carburanti. Il rilascio della concessione per l'installazione di un impianto stradale di distribuzione carburante viene rilasciata contestualmente all'autorizzazione di apertura. Allo scopo della domanda di autorizzazione per l'apertura di un nuovo impianto dovrà essere corredata dalla documentazione necessaria prevista dalla normativa edilizia per il rilascio della concessione (richiesta in bollo e n.ro tre copie degli elaborati grafici).
- Attività insediabili. Nell'ambito delle aree interessate all'insediamento di impianti di distribuzione carburanti, in coincidenza con il rilascio

dell'autorizzazione, possono essere rilasciate autorizzazioni amministrative per l'insediamento, all'interno degli impianti di edicole, pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande in deroga al numero massimo previsto dalle disposizioni in vigore nell'ambito del Comune.

- Altre disposizioni. In caso di dismissione dell'impianto dovranno essere demolite tutte le sovrastrutture che componevano l'impianto e l'area dovrà essere ricondotta ad una destinazione compatibile con la destinazione prevista per la zona dal vigente strumento urbanistico. Potranno essere mantenute le eventuali costruzioni, previa presentazione di apposita istanza, qualora le stesse risultassero compatibili con le destinazione di zona prevista dal vigente strumento urbanistico.
  
- Disposizioni finali. Le presenti disposizioni riguardano solamente l'aspetto edilizio ed urbanistico relativo all'installazione degli impianti di distribuzione carburante, e, pertanto, dovranno essere sempre rispettate tutte le norme legislative vigenti in materia. Per quanto non espressamente previsto si dovrà fare riferimento alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

## INDICE

### CAPITOLO I

#### CAPO I - GENERALITA'

ART. 1	- Elementi costitutivi del P.R.G. ....	Pag. 1
" 2	- Applicazioni del P.R.G. ....	Pag. 2
" 3	- Edificabilità .....	Pag. 3

#### CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 4	- Indici urbanistici .....	Pag. 4
" 5	- Indici edilizi .....	Pag. 5
" 6	- Distanze ed altezze .....	Pag. 7

#### CAPO III - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 7	- Modalità di attuazione del P.R.G. ....	Pag. 10
" 9	- Strumenti urbanistici esecutivi	Pag. 10
" 10	- Monetizzazione aree per servizi pubblici	Pag. 13
" 12	- Concessione edilizia .....	Pag. 13
" 13	- Tempo di validità della concessione edilizia .....	Pag. 14
" 13bis	- Tipi di intervento .....	Pag. 15
" 14	- Utilizzazione degli indici .....	Pag. 24
" 15	- Trascrizione di mappa .....	Pag. 24
" 16	- Licenza di abitabilità .....	Pag. 24

#### CAPO IV - URBANIZZAZIONI

ART. 17	- Opere di urbanizzazione .....	Pag. 25
" 18	- Oneri di urbanizzazione .....	Pag. 25

## CAPITOLO II - NORME GENERALI E SPECIALI

ART. 20	- Destinazione d'uso .....	Pag. 26
" 21	- Decoro dell'ambiente urbano .....	Pag. 26
" 22	- Tutela e sviluppo del verde .....	Pag. 26
" 23	- Aree di parcheggio e autorimesse .....	Pag. 27
" 24	- Standard urbanistici - bisogni sociali .....	Pag. 27
" 25	- Cave .....	Pag. 27
" 26	- Viabilità pubblica - strade interne al P.E.C. - strade cieche .....	Pag. 28
" 27	- Volume edilizio .....	Pag. 28
" 28	- Trasferimenti di cubatura .....	Pag. 29

## CAPITOLO III - PREVISIONI DEL P.R.G.

### CAPO I - DIVISIONE IN ZONE

ART. 29	- .....	Pag. 30
" 30	- Divisione in zone a carattere generale .....	Pag. 30
" 31	- Divisione in zone a carattere urbanistico ..	Pag. 30

### CAPO II - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

ART. 32	- Zone pubbliche di interesse generale .....	Pag. 31
" 33	- Zone di interesse naturale .....	Pag. 33

### CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALI

" 34	- Zone degli insediamenti storici di particolare pregio ambientale ed architettonico (A1) .....	Pag. 35
" 35	- Zona Centro Storico (A2) .....	Pag. 36
" 36	- Zone residenziali esistenti e di completamento (B) .	Pag. 38
" 36 bis	- Edifici compresi nella fascia di rispetto cimiteriale .....	Pag. 41
" 36 ter	- Fasce di rispetto Rio Cionchea e canale	

	del Molino .....	Pag. 42
“ 37	- Zone residenziali di espansione (C <sub>1</sub> , C <sub>2</sub> , C <sub>3</sub> , C <sub>4</sub> e C <sub>5</sub> )	Pag. 42
“ 37 bis	- Edifici inseriti in zona B contrassegnati con apposito retino .....	Pag. 44
“ 37 ter	- Interventi attuabili sui fabbricati esistenti a destinazione d’uso diversa dalla residenza .....	Pag. 44
“ 38	- Interventi sugli immobili di particolare interesse .....	Pag. 45

#### CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE

“ 39	- Zona artigianale (D <sub>1</sub> , D <sub>2</sub> ) .....	Pag. 46
“ 40	- Area artigianale ubicata in zona impropria (D3) .....	Pag. 48
“ 41	- Zone agricole .....	Pag. 48
“ 42	- Edifici con cambio di destinazione d’uso da agricola a ristorante (Simbolo TR) .....	Pag. 52

#### CAPITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

“ 43	- Deroghe alle norme del P.R.G. ....	Pag. 53
“ 44	- Impianti di interesse pubblico (servizi elettrici, telefonici, acquedotto e gas) .....	Pag. 53
“ 45	- Concessione edificatoria .....	Pag. 53
“ 46	- Adeguamento alla disciplina urbanistico - edilizia .....	Pag. 53
“ 47	- Aree per installazione di moduli abitativi e sociali in caso di emergenza .....	Pag. 53
“ 49	- Norme edificatorie inerenti l’installazione di impianti stradali per distribuzione del carburante.....	Pag. 54