

# COMUNE DI ROLETTO



## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE PARZIALE N.1 / 2020

ai sensi del comma 5 dell'Art. 17 della L.R. del 5 Dicembre 1977 n°56 e s.m.i.

- PROGETTO DEFINITIVO -

**Norme Tecniche di Attuazione  
e Schede di Sintesi**

**Elab. C8**

Agg. Novembre 2019

**il Sindaco:**  
Cristiana STORELLO

**il responsabile del procedimento:**  
Arch. Alessandro SCANAVINO

**Estensore della Variante:**  
Arch. Giorgio CUCCO

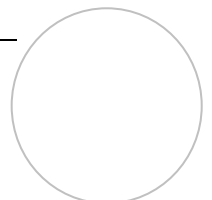
Delibera di consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

il Segretario Comunale

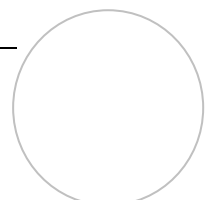
ARCHITETTO GIORGIO CUCCO



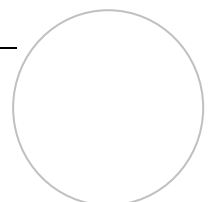
<b>TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>7</b>
<b>ARTICOLO 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO</b>	<b>7</b>
<b>ARTICOLO 2 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	<b>7</b>
<b>ARTICOLO 3 - ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO</b>	<b>7</b>
<b>ARTICOLO 4 - EFFICACIA DEL P.R.G.C. CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA', CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO.</b>	<b>10</b>
<b>ARTICOLO 5 - EDIFICABILITÀ MASSIMA DI UN'AREA</b>	<b>11</b>
<b>ARTICOLO 6 - INDICI PARAMETRI URBANISTICI DEFINIZIONI E LESSICO</b>	<b>11</b>
<b>ARTICOLO 7 - DISTANZE E ALTEZZE</b>	<b>22</b>
<b>ARTICOLO 8 - REQUISITI IGIENICO-SANITARI DEI LOCALI DI ABITAZIONE E DEGLI AMBIENTI DI LAVORO</b>	<b>25</b>
<b>ARTICOLO 9 - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO</b>	<b>25</b>
<b>ARTICOLO 10 - STANDARDS URBANISTICI (ARTICOLO 21, 22 LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N. 56 S.M.I.)</b>	<b>27</b>
<b>ARTICOLO 11 - MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD</b>	<b>34</b>
<b>ARTICOLO 12 - AREE PRIVATE DI PARCHEGGIO E AUTORIMESSE</b>	<b>35</b>
<b>ARTICOLO 13 - TRASFERIMENTI DI EDIFICABILITÀ</b>	<b>35</b>
<b>ARTICOLO 14 - AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI - CONTESTUALITÀ DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E DEI PERMESSI PER COSTRUIRE</b>	<b>36</b>
<b>ARTICOLO 14-BIS – COMMERCIO AL DETTAGLIO</b>	<b>37</b>
<b>ARTICOLO 15 - DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>38</b>
<b>ARTICOLO 16 - DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE E LE PROCEDURE DI VALUTAZIONE</b>	<b>42</b>
<b>TITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G.C, CLASSIFICAZIONE, DEFINIZIONE, MODALITA' DI INTERVENTO, PRESCRIZIONI E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>43</b>
<b>ARTICOLO 17 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO</b>	<b>43</b>



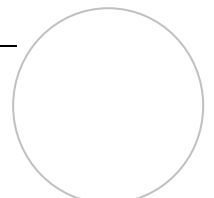
<b>ARTICOLO 18 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO</b>	<b>43</b>
<b>ARTICOLO 19 - PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.) (ARTT.38, 39 40 LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N. 56 S.M.I.)</b>	<b>43</b>
<b>ARTICOLO 20 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP) (ARTICOLO 41 LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N. 56 S.M.I.)</b>	<b>44</b>
<b>ARTICOLO 21 - PIANO DI RECUPERO (P.D.R.) (ARTICOLO 41BIS LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N. 56 S.M.I.)</b>	<b>44</b>
<b>ARTICOLO 22 - PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP) (ARTICOLO 42 LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I.)</b>	<b>46</b>
<b>ARTICOLO 23 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) (ARTT. 43, 45 DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I.) PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO (P.E.C.O.) (ARTICOLO 44 DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I.)</b>	<b>47</b>
<b>ARTICOLO 24 - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.T.E.) (ARTICOLO 47 DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I.)</b>	<b>49</b>
<b>ARTICOLO 25 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE</b>	<b>49</b>
<b>ARTICOLO 26 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (ARTICOLI N. 48, 49, 56 LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I.)</b>	<b>50</b>
<b>TITOLO III: PREVISIONI DI P.R.G.C.</b>	<b>51</b>
<b>ARTICOLO 27 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO</b>	<b>51</b>
<b>ARTICOLO 28 - ZONA "A" DI INTERESSE STORICO, ARCHEOLOGICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE. (ARTICOLO 24 LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I.)</b>	<b>51</b>
<b>ARTICOLO 29 - ZONA B "RECUPERO, RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO"</b>	<b>56</b>
<b>ARTICOLO 30 - ZONA C "ESPANSIONE RESIDENZIALE"</b>	<b>58</b>
<b>ARTICOLO 31 - DISCIPLINA DELLA DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO PRODUTTIVO (AREE DI TIPO D)</b>	<b>59</b>
<b>ARTICOLO 32 - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO AGRICOLO (AREE DI TIPO E) (ARTICOLO 25 DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I.)</b>	<b>61</b>
<b>ARTICOLO 33 - NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO DI EDIFICABILITA' DIFFUSA E(D)</b>	<b>73</b>



<b>ARTICOLO 34 - AREA DI RISPETTO AMBIENTALE A TUTELA DELLA FUTURA ESPANSIONE URBANA (ARA)</b>	<b>74</b>
<b>ARTICOLO 35 - AREE A VERDE PRIVATO (VP)</b>	<b>74</b>
<b>ARTICOLO 36 - DISCIPLINA DELLA DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO AD ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE ED AREE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO (AREE DI TIPO F)</b>	<b>74</b>
<b>ARTICOLO 37 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE STRADE</b>	<b>77</b>
<b>TITOLO IV: VINCOLI</b>	<b>81</b>
<b>ARTICOLO 38 - DIVIETO DI EDIFICAZIONE, DI USO E DI ATTIVITA'</b>	<b>81</b>
<b>ARTICOLO 39 - VINCOLI SPECIALI</b>	<b>81</b>
<b>ARTICOLO 40 - FASCE DI RISPETTO</b>	<b>86</b>
<b>ARTICOLO 41 - NORME DI TUTELA RISCHIO INDUSTRIALE.</b>	<b>88</b>
<b>ARTICOLO 42 - NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO</b>	<b>92</b>
<b>ARTICOLO 43 - AREE DEL COMUNE DI ROLETTO INSERITE NEL PIANO PAESAGGISTICO DELLA COLLINA DI PINEROLO</b>	<b>96</b>
<b>ARTICOLO 44 - IDONEITÀ ALL'USO DEL TERRITORIO AI FINI DELLA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO ED IDROGEOLOGICO</b>	<b>110</b>
<b>ARTICOLO 44 BIS AREE DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI PROFONDI</b>	<b>122</b>
<b>TITOLO V - PRESCRIZIONI OPERATIVE</b>	<b>124</b>
<b>ARTICOLO 45 - OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>124</b>
<b>ARTICOLO 46 - SUPERFICIE A VERDE PRIVATO IN PIENA TERRA</b>	<b>125</b>
<b>ARTICOLO 47 - AMPLIAMENTI UNA TANTUM DI EDIFICI RESIDENZIALI E COMPATIBILI CON LA RESIDENZA</b>	<b>125</b>
<b>ARTICOLO 48 - CAMBIAMENTI DI CLASSE DI COLTURE IN AREE AGRICOLE.</b>	<b>126</b>
<b>ARTICOLO 49 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.</b>	<b>127</b>
<b>ARTICOLO 50 - DISCIPLINA DELLE CENTRALI TELEFONICHE E DELLE CABINE PER LA DISTRIBUZIONE E LA TRASFORMAZIONE DEL POTENZIALE DELL'ENERGIA ELETTRICA.</b>	<b>127</b>



<b>ARTICOLO 51 - BASSI FABBRICATI, AUTORIMESSE, DEPOSITI, TETTOIE, TERRAZZE</b>	<b>127</b>
<b>ARTICOLO 52 - OPERE ED INTERVENTI LIBERI</b>	<b>129</b>
<b>ARTICOLO 53 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI AUTORIZZAZIONI AGLI SCARICHI</b>	<b>130</b>
<b>ARTICOLO 54 - NORME PER COSTRUZIONI TEMPORANEE, CAMPEGGI</b>	<b>130</b>
<b>ARTICOLO 55 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI</b>	<b>131</b>
<b>ARTICOLO 56 - NORME IN TEMA DI PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA , DELLA PROGETTAZIONE SOSTENIBILE, DELLA TUTELA DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE</b>	<b>135</b>
<b>ARTICOLO 57 - MITIGAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA E CRITERI PROGETTUALI</b>	<b>137</b>
<b>ARTICOLO 58 - COMPENSAZIONE AMBIENTALE</b>	<b>142</b>
<b>ARTICOLO 59 - MONITORAGGIO</b>	<b>143</b>
<b>VI NORME TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>145</b>
<b>ARTICOLO 60 - DEROGHE</b>	<b>145</b>
<b>ARTICOLO 61 - OBBLIGO DI VERIFICA DELLO STATO DI FATTO.</b>	<b>145</b>
<b>ARTICOLO 62 - LETTURA DELLE CARTOGRAFIE.</b>	<b>145</b>
<b>ARTICOLO 63 - AREE INTERESSATE DA STRUTTURE ED INFRASTRUTTURE FERROVIARIE.</b>	<b>145</b>
<b>ARTICOLO 64 - DECADENZA DEI PERMESSI A COSTRUIRE</b>	<b>145</b>
<b>ARTICOLO 65 - PRESCRIZIONI INERENTI GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI VIGENTI.</b>	<b>146</b>
<b>ARTICOLO 66 - ABROGAZIONE DI NORME</b>	<b>146</b>
<b>ARTICOLO 67 - EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	<b>146</b>
<b>ARTICOLO 68 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.C.</b>	<b>146</b>
<b>SCHEDE DI SINTESI</b>	<b>0</b>
<b>ALLEGATO "C" ALLE NTA DEL P.P.R DELIMITAZIONE DELLE FASCE DI CUI ALL'ARTICOLO 142, COMMA 1, LETTERE B) E C) DEL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (D.LGS. 42/2004)</b>	<b>1</b>



**ELEMENTI LESSICALI (ARCHITETTONICI E DECORATIVI) E REGOLE  
COMPOSITIVE/INSEDIATIVE PER INTERVENTI DI RECUPERO/NUOVE COSTRUZIONI** **2**

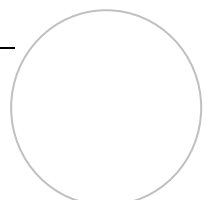
**IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO AI SENSI DEGLI ART. 136 E  
157 DEL D.LGS. N. 42/2204** **3**

**Legenda delle modifiche introdotte dalla variante parziale n.1 / 2020**

**Xxx** → Parti di testo vigenti cancellate con il progetto preliminare di variante parziale 1

**Xxx** → Nuove parti di testo introdotte con il progetto preliminare di variante parziale 1

**Xxx** → Nuove parti di testo introdotte con il progetto definitivo di variante parziale 1 in recepimento dei pareri degli enti sovra comunali e del parere dell'Organo Tecnico di Comunità Montana del Pinerolese.



## TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

### ARTICOLO 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO

1. Il Piano Regolatore Generale disciplina le trasformazioni del territorio comunale, ai sensi della legge 17 agosto 1942, n° 1150 s.m.i., del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i., nonché della legge regionale 5 dicembre 1977 n° 56 s.m.i.; inoltre il Piano Regolatore Generale recepisce totalmente le disposizioni disciplinate, dal Piano Territoriale Regionale e Provinciale vigenti
2. L'omesso inserimento nelle tavole grafiche di edifici o strutture e opere di qualsiasi tipo non comporta il mancato riconoscimento della loro esistenza, anche l'inserimento di edifici o strutture e opere di qualsiasi tipo difforme dalla realtà o dalla conformazione legittimamente autorizzata non comporta la loro legittimazione in quanto è dato valore preminente alla situazione reale, così come si dimostri essere stata alla data di aggiornamento riportata nelle tavole di progetto del P.R.G.C

### ARTICOLO 2 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Per la determinazione della capacità insediativa residenziale e della relativa crescita edilizia il P.R.G.C. considera il patrimonio edilizio così come esistente e con le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del progetto preliminare (D.C.C. n.21 del 21/05/2018).

### ARTICOLO 3 - ELABORATI DEL ~~PROGETTO DEFINITIVO~~ PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

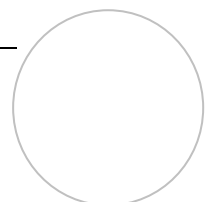
1. Il ~~Progetto Definitivo di P.R.G.C.~~ Piano Regolatore Generale Comunale è costituito dai seguenti elaborati: (art. 14 Legge Reg. 56/77s.m.i.)

#### **1.1. Documenti – Procedura VAS –art. 13 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. – art. 20 della LR.n. 40/98 e s.m.i.**

- Elaborato A – Rapporto Ambientale;
- Elaborato A1 – Sintesi non Tecnica
- Elaborato A2 – Piano di Monitoraggio
- Elaborato A3 – Dichiarazione di Sintesi

#### **1.2. Allegati ed Elaborati Urbanistici:**

- Allegato B1– Carta della capacità d'uso dei suoli - Intero territorio comunale (Scala 1:10000);
- Allegato B2 – Carta dell'uso dei suoli in atto - intero territorio comunale (Scala 1:10000);
- Allegato B3 – Stato di fatto degli insediamenti esistenti e relativi vincoli (Scala 1:5000);
- Allegato B4 – Analisi del tessuto edilizio esistente - Condizioni abitative (Scala 1:5000);
- Allegato B4.A – Analisi del tessuto edilizio esistente - Periodo di costruzione (Scala 1:5000);



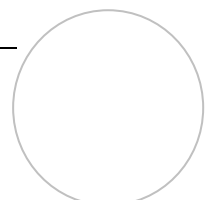
- Allegato B5 – Dotazione di infrastrutture, servizi pubblici e reti: Strade e servizi pubblici esistenti (Scala 1:5000);
- Allegato B6 – Dotazione di infrastrutture, servizi pubblici e reti di sottoservizi: Rete fognaria esistente (Scala 1:10000);
- Allegato B7 – Dotazione di infrastrutture, servizi pubblici e reti di sottoservizi: Rete di distribuzione del Gas (Scala 1:10000);
- Allegato B8 – Dotazione di infrastrutture, servizi pubblici e reti di sottoservizi: Rete di distribuzione dell'acquedotto (Scala 1:10000);
- Allegato B9 – Strutture insediative degli impianti industriali, artigianali e commerciali (Scala 1:5000);
- Allegato B10 – Perimetrazione dei Centri e dei nuclei Abitati presenti su territorio comunale (Scala 1:5000);
- Allegato B11 – Rappresentazione cartografica dei terreni gravati da usi civici (Scale varie);
- Allegato B12 - Scheda quantitativa dei dati urbani;
  
- Elaborato C1 – Relazione illustrativa
- Elaborato C2 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica con sovrapposizione delle aree urbanistiche dell'intero territorio comunale (Scala 1:5000);
- Elaborato C3 - Planimetria sintetica delle previsioni di P.R.G.C. (Scala 1:25000);
- Elaborato C4 - Piano regolatore generale - Previsioni urbanistiche intero territorio comunale (Scala 1:5000);
- Elaborato C5 – Sviluppi del P.R.G.C. – Previsioni urbanistiche Capoluogo, Borgata Roncaglia e Villaggio Aurora (Scala 1:2000);
- Elaborato C6 - Sviluppi del P.R.G.C. – Previsioni urbanistiche Località Bivio e Colletto (Scala 1:2000);
- Elaborato C7 - Sviluppi del P.R.G.C. –Tipologie di interventi ammessi nel Centro Storico e nelle zone B8, B10, B16 e B31 (Scala 1:1000);
- Elaborato C8 - Norme tecniche di attuazione e schede di sintesi;
- **Elaborato C9 - Individuazione degli addensamenti commerciali ai sensi dell'art.8 comma 3 del D.Lgs 114 del 31 Marzo 1998 e s.m.i.**
- Elaborato C10 – Contenimento del consumo di suolo – Verifica art. 31 NTA del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) (Scala 1:5000);
- Elaborato C11 – Interventi di compensazione ambientale (Scala 1:5000);
- Elaborato C12 – Tavola dei Beni paesaggistici (Scala 1:5000);
- Elaborato C12-A - Tavola di raffronto tra i Beni Paesaggistici e le previsioni urbanistiche (Scala 1:5000);
- Elaborato C13 – Componenti paesaggistiche del Territorio Comunale (Scala 1:5000);
- Elaborato C14 - Relazione di Verifica di Coerenza con il PPR
- Elaborato C15 - Dichiarazione della capacità insediativa residenziale

### **1.3. Elaborati geologici:**

Relazione Geologica

Carte Tematiche:

- 1 Carta geologico – geomorfologica (scala 1:5.000);





- 2 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni (scala 1:5.000);
  - 3 Carta geoidrologica (scala 1:5.000);
  - 4 Carta dei dissesti e della dinamica torrentizia (scala 1:5.000);
  - 5 Carta del reticolo idrografico e delle opere di difesa idraulica censite (scala 1:5.000);
  - 6 Carta delle acclività (scala 1:10.000);
  - 7 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:5.000);
- Studio idraulico sui rii Torto e Rettiglio, ing. R. Truffa Giachet, 2003 (su supporto digitale);
  - Norme Tecniche di Attuazione Geologico – Tecniche generali e Schede di Piano

#### **1.4. Studi di Microzonazione Sismica di Primo Livello**

1. Relazione illustrativa.
2. Carta geologico tecnica;
3. Carta delle indagini;
4. Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica;

#### **1.5. Altri allegati:**

##### **▪ Piano Acustico:**

1. Verifica di compatibilità acustica R\_VCA\_1\_18;
2. Tavola\_1 - Classificazione Acustica del P.R.G.C. Vigente (Piano di classificazione acustica approvato con DCC n.25 del 23/04/2004)- Fase IV planimetria aree interessate dalla variante;
3. Tavola\_2 - Classificazione Acustica del Piano Regolatore Generale Comunale - Variante Generale di Roletto - Fase IV planimetria aree interessate dalla variante.

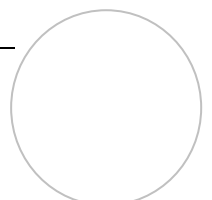
##### **▪ RIR Comune di Roletto**

1. Elaborato Tecnico RIR - Rev. 4.2

Le dimensioni delle diverse Aree normative (superfici territoriali, fondiarie, aree a servizi individuate sulle tavole, viabilità, ecc.) sono state misurate con strumento informatico, sono da considerarsi indicative e valide solo ai fini del dimensionamento del P.R.G.C. e delle relative Tabelle e Schede.

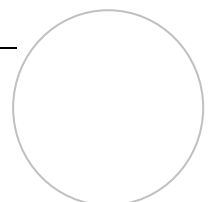
La visura catastale asseverata dal richiedente prevale sulla misura stimata nell'ambito del P.R.G.C.

In caso di difformità tra elaborati del P.R.G.C., prevalgono le prescrizioni contenute nelle N.T.A., in caso di difformità tra elaborati grafici prevalgono le tavole di progetto del P.R.G.C. a scala minore ed a maggior dettaglio.



**ARTICOLO 4 - EFFICACIA DEL P.R.G.C. CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA', CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO.**

1. Ai sensi dell'articolo n.17 della L.R.56/77 s.m.i. il P.R.G.C., ogni dieci anni, è sottoposto a revisione intesa a verificarne l'attualità e ad accertare la necessità o meno di modificarlo, variarlo o sostituirlo; è, altresì, oggetto di revisione in occasione dell'approvazione o revisione, del Piano Paesaggistico Regionale, del Piano Territoriale Regionale, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC2. Il P.R.G.C. mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive revisioni e varianti.
2. Oltre a quelle definite dalla cartografia e dalle schede normative, allegate alle presenti Norme d'Attuazione, sono condizioni generali di edificabilità:
  - I. l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, o la previsione dell'attuazione di tali opere da parte del Comune nel quadro dei propri programmi d'intervento, o l'impegno da parte degli interessati all'edificazione di procedere alla esecuzione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione delle costruzioni oggetto del permesso di costruire;
  - II. la possibilità di idoneo accesso da strada pubblica o gravata da uso pubblico;
  - III. la disponibilità o realizzabilità dei servizi ed infrastrutture previsti per le singole aree di P.R.G.C.;
3. Le succitate condizioni generali d'insediamento non si applicano agli interventi di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia a condizione che gli stessi non prevedano nuove destinazioni d'uso aventi significativi impatti urbanistici.
4. Le aree dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, sono quelle in cui sia riscontrata la possibilità di allacciamento a tutte le seguenti infrastrutture: idoneo sistema viario pedonale e veicolare; idonea rete di distribuzione idrica, idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi; reti ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione.
5. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 17 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il Titolo Abilitativo Edilizio è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.
6. L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con Deliberazione dell'Organo competente, secondo le disposizioni di atti amministrativi e relative tabelle parametriche stabilite dal Consiglio Regionale ai sensi dell'Art.52 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.,
7. Il contributo non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi, o al costo necessario per realizzare le opere di cui all'Art. 51 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., e potrà essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegnerà ad eseguire direttamente. Le opere devono essere cedute gratuitamente al Comune a semplice richiesta, e non danno titolo a indennizzi, riconoscimenti o prelievi di alcun tipo.



8. I Titoli Abilitativi Edilizi relativi all'insediamento delle attività commerciali quali medie strutture di vendita sono rilasciati nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n. 56/1977 e s.m.i. secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali e nel rispetto di quanto previsto dalla presente normativa e dai criteri di cui all'art.8 comma 3 del D.lgs 114 del 31 Marzo 1998, nonché dalla L.R. 12/11/1999 n°28 e dalla DCR 563-13414 del 29/10/99 così come modificata dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012 e s.m.i.

~~9. Nelle more dell'adeguamento alla disciplina commerciale mediante le necessarie procedure sono da considerarsi inapplicabili i riferimenti e le definizioni commerciali contenuti nelle presenti Norme di Attuazione e nelle cartografie del Piano; trovano invece applicazione le norme di cui all'art. 30 - Norme sostitutive nel caso d'inerzia da parte dei Comuni, della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i.~~

## ARTICOLO 5 - EDIFICABILITÀ MASSIMA DI UN'AREA

1. Edificabilità massima di un'area - è regolata dalle prescrizioni contenute nel P.R.G.C.. Ove è previsto obbligo di uno strumento urbanistico esecutivo o esiste specifica prescrizione nelle schede d'area, l'edificabilità massima è definita dall'indice territoriale. Ove è previsto intervento edilizio diretto l'edificabilità massima è definita dall'applicazione dell'indice fondiario. Ogni intervento edificatorio impegna la superficie necessaria a soddisfare il parametro di edificabilità fondiaria, computata al netto delle aree per opere urbanizzative esistenti o previste; tale superficie non può più essere utilizzata per successivi interventi edilizi, indipendentemente da frazionamenti o passaggi di proprietà effettuati successivamente all'adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. (D.C.C. n. 21 del 21/05/2018). Nei casi specificamente indicati nelle presenti norme o nelle schede d'area sono ammessi aumenti della edificabilità massima fondiaria.

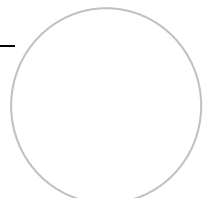
## ARTICOLO 6 - INDICI PARAMETRI URBANISTICI DEFINIZIONI E LESSICO

Oltre alle definizioni contenute al titolo III del Regolamento Edilizio ed a quelle dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 s.m.i., valgono le seguenti ulteriori definizioni:

1. **Area urbanizzata (AU)** - Area nella quale sono direttamente accessibili le reti pubbliche o che sia dotata almeno delle seguenti attrezzature:
  - I. idoneo sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggi, in ogni modo pavimentati, entro m. 100 dall'accesso agli edifici; i parcheggi pubblici o asserviti a pubblico uso devono essere direttamente accessibili da strada pubblica o assoggettata a pubblico uso;
  - II. impianto di distribuzione idrica con caratteristiche dimensionali idonee a servire i nuovi insediamenti ammessi;
  - III. impianto di fognatura con caratteristiche dimensionali idonee a smaltire gli scarichi indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nelle aree agricole, nei casi in cui non vi sia possibilità di allacciamento alla fognatura urbana nel raggio di 100 mt.;
  - IV. impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario; impianto di

approvvigionamento di energia elettrica con caratteristiche dimensionali idonee a servire i nuovi insediamenti ammessi.

2. **Capacità insediativa residenziale** - è definita all'articolo 20 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i. i parametri mq/SI = abitante sono indicati nelle singole tabelle d'area.
3. **Lotto**: appezzamento di terreno nel territorio urbano dotato di una superficie fondiaria.
4. **Aree di competenza delle costruzioni**: superfici territoriali e fondiarie asservite, per il calcolo degli indici delle capacità edificatorie territoriale e fondiaria.
5. **Fondo**: appezzamento di terreno nel territorio extra urbano
6. **Volumi tecnici** :Si intendono come volumi tecnici le sovrastrutture di copertura dei servizi tecnici degli edifici (torretta ascensore, copertura vano scala, serbatoi d'acqua, canne fumarie) e/o altri impianti, nonché le nicchie esterne per protezione bombole gas, condizionatori, impianti elettrici e altri impianti.
7. **Proprietà agricola**: insieme dei fondi appartenenti ad una stessa proprietà.
8. **Area pubblica (Ap)**: definisce lo spazio in cui si svolgono attività pubbliche ed in cui sono inseriti i servizi pubblici.
9. **Tipologie edilizie**:
  - I - Casa a schiera: tipologia di abitazione caratterizzata da un unico complesso edilizio generato dall'accostamento di più di due unità abitative monofamiliari accostate con elemento architettonico che si ripete,
  - II - edificio in linea: La tipologia è composta da un edificio a manica semplice o doppia con il rapporto dimensionale tra la larghezza e la lunghezza di 1:2, il posto auto è ricavabile all'interno della manica e non è da conteggiare nella capacità edificatoria residenziale.
  - III - edificio a corpi contrapposti: La tipologia è composta da due schiere o edifici in linea con giardino intercluso. La maggiore ospita la residenza mentre la minore ospita locali accessori.
  - IV - edificio a corpi trasversali: La tipologia è composta da un edificio in linea con l'innesto di un corpo trasversale che ospita ulteriori spazi aperti-coperti sotto i quali si ricavano anche i posti auto.
10. **Fabbricati interrati**: sono considerati interrati i fabbricati che rientrano interamente all'interno dell'originario profilo naturale di campagna o, nel caso di precedente sistemazione artificiale, all'interno del profilo autorizzato con regolare titolo abilitativo.
11. **Terrazzo**: Struttura, anche in aggetto dal muro esterno dell'edificio, delimitata da un parapetto, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede

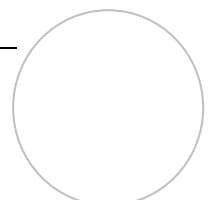


attraverso una o più aperture e avente profondità superiore a m. 1,50; l'eventuale copertura deve essere a struttura rigida convenientemente integrata all'edificio.

12. **Tetto:** può avere una inclinazione compresa tra il 40 e il 50%. Lo sporto massimo è di metri 1, salvo in presenza di elementi di mediazione quali ballatoi, porticati e scale esterne coperte.
13. **Sottotetto Abitabile (S.A.):** Il sottotetto o parti di esso sono abitabili e devono essere compresi nel computo della superficie lorda della costruzione, quando è possibile ricavare al suo interno dei vani abitabili o agibili: i vani abitabili o agibili sono quelli che hanno le seguenti caratteristiche:
- I. l'altezza utile (altezza media ponderata art.29 R.E.) non inferiore a m 2,40 per servizi e accessori;
  - II. l'altezza utile (altezza media ponderata art.29 R.E.) non inferiore a m 2,70 per locali di abitazione;
  - III. altezza utile minima maggiore a metri 1,80;
  - IV. superficie di illuminazione ed areazione non inferiore ad 1/8 della superficie di calpestio di ciascun vano.

L'altezza deve essere misurata tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'intradosso della superficie di copertura, senza tener conto di eventuali interposizioni di solette intermedie o controsoffittature. Per i locali con soffitto a volta o inclinato, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo, misurata dal pavimento al loro intradosso.

14. **Il Sottotetto o parte di esso non è abitabile o agibile,** e quindi non conteggiato nella Superficie Lorda (SL), se si rispettano tutte le seguenti condizioni:
- I. di altezza utile al colmo non superiore a m 2,50, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura. Nella misura dell'altezza non viene considerata l'eventuale presenza di travi o solai intermedi non strutturali;
  - II. altezza utile al perimetro non superiore a m 1,80 misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura; nella misura dell'altezza utile non viene considerata l'eventuale presenza di travi o solai intermedi non strutturali;
  - III. superficie complessiva di illuminazione ed areazione non superiore ad 1/30 della superficie di calpestio dell'intero piano sottotetto;
  - IV. assenza di balconi e aperture verticali verso l'esterno;
  - V. assenza di accesso da scale interne o condominiali è ammessa botola con scala retrattile o asportabile,
  - VI. assenza di partizioni interne;
  - VII. assenza di Impianti idrici e di riscaldamento, di smaltimento acque nere (wc) e di collegamenti elettrici (antenna televisiva, citofono, ecc.), ad esclusione di un punto luce per l'illuminazione del sottotetto e di una presa di corrente.
  - VIII. assenza di pavimentazioni e/o rivestimenti alle pareti di qualsiasi genere e tipo;
- Nel caso di non osservanza di anche uno solo dei suddetti punti il sottotetto non può essere considerato abitabile ma deve essere conteggiato nella Superficie Lorda (SL) dell'edificio.



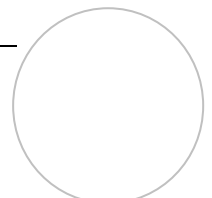
15. **Basso fabbricato (BF):** Per basso fabbricato si intende una costruzione chiusa costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare e di servizio alla stessa ed alle altre destinazioni consentite nelle singole zone; chiuso su tutti i lati e dotato di tetto a una o due falde. I bassi fabbricati sono computati nella superficie coperta ed esclusi dal computo della superficie lorda (SL). Trattandosi di fabbricato pertinenziale, lo stesso risulta inscindibile dall'edificio di cui è a servizio. In qualsiasi area del P.R.G.C. i bassi fabbricati devono essere posti ad almeno mt. 5 dai confini di proprietà o a distanza (D) minore se vi è l'assenso del confinante o in aderenza se esistono già edificazioni a confine, o con l'assenso del confinante. Sono fatte salve le prescrizioni contenute nella scheda delle singole aree e negli strumenti urbanistici esecutivi. Sono consentiti tetti piani la cui copertura venga ricoperta di terra o inerbata, o pavimentata e dotata di un pergolato, inteso quale struttura di supporto a specie vegetali rampicanti.

16. **Verande** (R.E. art.42): non deve avere superficie superiore a mq 9 per ogni unità immobiliare. La realizzazione è ammessa, in deroga agli indici di edificabilità del piano, a condizione che sia presentato un progetto unitario relativo a tutto l'edificio, al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure. Devono essere osservati i disposti del Regolamento edilizio nonché i seguenti requisiti:

- I. chiusura con vetrate trasparenti;
- II. La superficie finestrata di ciascun locale che si affaccia sulla veranda non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non inferiore ad 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali che hanno affaccio sulla medesima.
- III. Le cucine o i locali con posto di cottura che si aprono sulle verande devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno.
- IV. I servizi igienici che si aprono sulle verande devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e non vi siano installati apparecchi a fiamma libera.
- V. Non possono essere eliminate le chiusure interposte tra la veranda e i locali interni che su essa si affacciano.
- VI. Non possono essere installati nelle verande corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata.

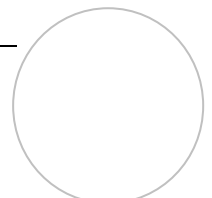
L'intervento è subordinato al rilascio di titolo abilitativo di cui agli artt. 10, 11, 12 del D.P.R. 380/2001 ed è pertanto soggetto a verifica di compatibilità estetica e di inserimento ambientale da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia. Le verande sono superfici accessorie all'abitazione e sono esenti da oneri concessori. Le verande sono ammesse in tutto il territorio comunale, salvo che nei pressi di edifici di valore architettonico, storico e/o ambientale, verificandone i materiali costruttivi e il rapporto con il tessuto edilizio ed il paesaggio circostante.

17. **Doppia pelle vetrata:** chiusura verticale costituita da due superfici di frontiera trasparenti con interposta schermatura solare. La realizzazione è ammessa, in



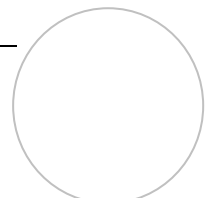
deroga agli indici di edificabilità, non sono derogabili la distanza (D) dai confini o da altri edifici.

18. **Elementi costruttivi finalizzati all'utilizzo dell'energia solare:** parti dell'edificio unicamente destinate alla captazione della radiazione solare, allo stoccaggio dell'energia termica che ne deriva e al suo utilizzo ai fini della soddisfazione di una quota del fabbisogno termico invernale. Rientrano nei casi di esclusione dal calcolo della capacità edificatoria, senza che ciò costituisca deroga alla distanza (D) dai confini o da altri edifici, se consentono una riduzione di almeno il 20% del fabbisogno energetico per il riscaldamento degli edifici computato ai sensi dell'allegato 1 della Deliberazione della Giunta Regionale 4 agosto 2009 n.45-11967 s.m.i. Tale esclusione si intende limitata al 10% della volumetria esistente o approvata.
19. **Serre :** volume caratterizzato da un involucro prevalentemente trasparente, non riscaldato artificialmente, adiacente ad un volume riscaldato con il quale comunica mediante aperture, devono avere le seguenti caratteristiche:
- I. Non possono essere locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.).
  - II. Devono essere annesse ed integrate all'edificio principale.
  - III. La finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.
  - IV. La struttura di chiusura deve essere trasparente, fatto salvo l'ingombro di quella di supporto, può essere dotata di muri di accumulo termico.
  - V. Deve essere apribile ed ombreggiabile, dotata di opportune schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo.
- L'installazione di serre è subordinato al rilascio di titolo abilitativo di cui agli artt. 10, 11, 12 del D.P.R. 380/2001, soggetto a verifica di compatibilità estetica e di inserimento ambientale da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia ed è esente da oneri di urbanizzazione. Ai fini dell'esclusione delle serre dal computo della capacità edificatoria occorre che abbiano i requisiti di cui al punto 6 dell'allegato 1 della Deliberazione della Giunta Regionale 4 agosto 2009 n.45-11967 s.m.i.
20. **schermatura solare:** sistema sia fisso, sia mobile che, applicato ad una superficie vetrata trasparente, permette una riduzione della radiazione solare. E' obbligatoria per tutti gli elementi trasparenti che ricevono radiazione solare diretta posti nei nuovi edifici ed in quelli oggetto di ristrutturazione totale con superficie utile superiore a 1000 mq., secondo quanto disposto dall'allegato 1 della Deliberazione della Giunta Regionale 4 agosto 2009 n.45-11967 s.m.i.
21. **sistema solare termico:** sistema che trasforma l'energia solare in energia termica. I sistemi solari termici devono essere integrati nella struttura edilizia e dimensionati in modo tale da coprire almeno il 60% del fabbisogno di acqua calda sanitaria; essi sono obbligatori nei casi indicati al punto 3 dell'allegato 1 della Deliberazione della Giunta Regionale 4 agosto 2009 n.45-11967 s.m.i.





22. **Esercizio commerciale Ec** - (Art.5 DCR 191-43016 del 6 dicembre 2012 s.m.i): corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita. Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo n.7 del decreto legislativo n. 114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 114/1998 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio), fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f) del decreto legislativo n. 114/1998, gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono classificati:
- I. Esercizi di vicinato - Sono gli esercizi la cui superficie di vendita non è superiore a mq. 150
  - II. medie strutture di vendita. Sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa tra mq. 151 e mq. 1.500;
  - III. grandi strutture di vendita. Sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è superiore a mq. 1.500 nei comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.
23. **Superficie di vendita (Sv)** (Art.5 DCR 191-43016 del 6 dicembre 2012 s.m.i) - La superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e aree esterne compresi gli spazi antistanti alle casse. La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando l'area coperta delimitata dai muri al netto degli stessi. La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo n.7 del d.lgs. 114/1998 ora SCIA ai sensi della L. n. 122/2010 s.m.i e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti (mobilifici, rivenditori di auto ecc...) è calcolata al netto della superficie espositiva. La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.
24. **Superficie di somministrazione** è l'area opportunamente attrezzata destinata alla somministrazione di alimenti e bevande compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature, arredi vari e simili, e la porzione di suolo, variamente delimitata – coperta o scoperta - posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e





funzionalmente connessa all'esercizio stesso. Non costituisce superficie di somministrazione quella destinata ai magazzini, cucine, depositi, locali di lavorazione appositamente allo scopo dedicati, uffici, servizi igienici, spogliatoi e servizi igienici per il personale. La superficie di somministrazione degli esercizi di somministrazione si determina nell'ambito dell'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi e dell'area esterna (coperta o scoperta) appositamente destinata al servizio dei consumatori, variamente delimitata da appositi elementi fissi o rimovibili. Le terrazze, i balconi, coperti e scoperti, i soppalchi o qualunque altra parte costituente superficie dell'immobile destinati all'attività di somministrazione, rientrano nel computo della superficie. La superficie del dehor costituisce sempre superficie di somministrazione; l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di un dehor rappresenta, ampliamento della superficie di somministrazione. Tale superficie non deve essere computa ai fini del calcolo del fabbisogno dei parcheggi, tranne che sia in presenza di una struttura permanente. Non costituisce superficie di somministrazione l'eventuale superficie adibita a commercio al dettaglio di prodotti alimentari e/o non alimentari purché specificatamente indicata e delimitata.

25. **Superficie espositiva (Se)** (Art.5 c.7 DCR 191-43016 del 6 dicembre 2012 s.m.i): è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita deve essere da essa separata e distinta da pareti continue.
26. **Centro commerciale (Cc)**: (Art.6 DCR 191-43016 del 6 dicembre 2012 s.m.i): struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio. Più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive ricavati in più edifici separati da spazi pubblici non costituiscono centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:
- I. siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate dall'articolo n.51, comma 1, lettera b) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni;
  - II. le vie o piazze pedonali o veicolari siano acquisite quali urbanizzazioni primarie o secondarie ai sensi dell'articolo 51, comma 1, lettera b) della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i.
  - III. le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche, di cui alla lettera a), devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;
  - IV. la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private, deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente l'insediamento che lo ha generato.
- I centri commerciali sono così classificati:
- I. centro commerciale classico: è un insediamento commerciale costituito da un unico edificio con una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio che possono essere integrati, da attività paracommerciali e di servizio e ricavato in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio. L'edificio è soggetto a

- permesso per costruire unitario a specifica destinazione.
- II. centro commerciale sequenziale: è un insediamento commerciale costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali.;
  - III. centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'articolo 12 dell'allegato A della D.C.R. 29.10.1999 N.563-13414 della D.C.R. 23.12.2003 n.347-4251 e della D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012 smi, definisce addensamenti commerciali urbani ed extraurbani, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane e che possono costituirsi in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune di servizi e di azioni di promozione e marketing. Nell'ambito delle proprie competenze, il comune può sottoscrivere un preciso programma unitario di attività promozionali. Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. Le concessioni o autorizzazioni edilizie sono rilasciate separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare;
  - IV. centro commerciale pubblico: è rappresentato solo da mercati su area pubblica e da unità immobiliari predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche disciplinata dal titolo X del decreto legislativo n. 114/1998.

I centri polifunzionali realizzati su area pubblica ai sensi dell'articolo n.19, commi 1 e 3 come definite dall'allegato A della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 della D.C.R.23.12.2003 n.347-4251 e della D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012 smi, non sono considerati centro commerciale pubblico e rientrano tra gli esercizi di vicinato. Gli aggregati di insediamenti commerciali e/o di tipologie distributive separati da percorsi pedonali o veicolari facenti parte di vie o piazze pubbliche, nelle zone di insediamento commerciale definite localizzazioni commerciali urbane non addensate e urbano-periferiche non addensate, pur non essendo considerati centri commerciali sequenziali sono soggetti al progetto unitario di coordinamento.

**27. Tipologie di strutture distributive, (Art.8 DCR 191-43016 del 6 dicembre 2012 s.m.i) sono classificate come segue. Ai sensi dell'art. 8 della D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012, le strutture distributive sono classificate quali:**

- I. Esercizi di vicinato strutture con offerta alimentare extra alimentare o mista con superficie di vendita fino mq. 150.
- II. Medie strutture di vendita con offerta extraalimentare, alimentare e/o mista con superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1.500

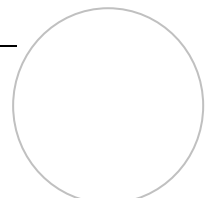
**Offerta alimentare e/o mista:**

**M-SAM1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 250;**

**M-SAM2: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 900;**

**M-SAM3:superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.500;**

**Offerta extralimentare:**



- M-SE1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 400;
- M-SE2: superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900;
- M-SE3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.500;

- III. Grandi strutture di vendita con offerta commerciale extraalimentare o mista con superficie di vendita oltre mq. 1.501

Offerta commerciale mista

- G-SM1: superficie di vendita da mq. 1.501 a mq. 4.500;
- G-SM2: superficie di vendita da 4.501 mq a 7.500 mq.
- G-SM3: superficie di vendita da 7.501 mq a 12.000 mq.
- G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq.

Offerta commerciale extralimentare

- G-SE1: superficie di vendita da mq. 1.501 a mq. 3.500;
- G-SE2: superficie di vendita da 3.501 mq a 4.500 mq.;
- G-SE3: superficie di vendita da 4.501 mq a 6.000 mq.;
- G-SE4: superficie di vendita oltre 6.000 mq.

- IV. Centri Commerciali - medie strutture di vendita **M-CC** con superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1500

- V. Centri Commerciali - grandi strutture di vendita con superficie di vendita oltre 1.500 mq.

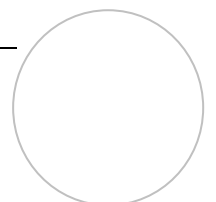
- G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq.
- G-CC2: superficie di vendita da 6.001 mq a 12.000 mq.
- G-CC3: superficie di vendita da 12.001 mq a 18.000 mq.
- G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq.

**28. Addensamenti commerciali:** (Art.12 DCR 191-43016 del 6 dicembre 2012 s.m.i.)

Sono porzioni del territorio urbano o extraurbano che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali esiste un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi. In base alla loro posizione rispetto al contesto urbano fisico e socioeconomico in cui sono inseriti, sono classificati come segue:

- I. Addensamenti storici rilevanti; ambiti commerciali di antica formazione, che si sono sviluppati spontaneamente intorno al fulcro (piazza principale, piazza di mercato, chiesa, municipio e simili) del territorio comunale, caratterizzati dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. Essi sono riconoscibili nell'area centrale dei centri abitati.
- II. Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali). sono gli ambiti esterni al centro abitato e al tessuto residenziale, ubicati lungo assi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna.

**29. Localizzazioni commerciali:** localizzazioni commerciali urbane non addensate ed urbane-periferiche non addensate: sono singole zone di insediamento commerciale,



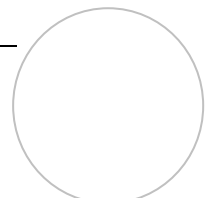
urbane e urbano - periferiche, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale, sono classificati come segue:

- I. L.1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate; sono le aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, lambite o percorse da assi viari di livello urbano.
  - II. L.2. Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate. Sono riconosciute in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4. ed L.1. e che non sono intercluse tra esse. Sono ubicate in prossimità del centro abitato, così come definito all'articolo 11, comma 8 bis della D.G.R. 191-43016 e lambite o percorse da assi viari di primo livello.
30. **Allevamenti animali:** Sono considerati allevamenti aziendali quelli per i quali almeno il 35% delle unità foraggere (U.F.) consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame è prodotta in azienda su terreni in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le produzioni aziendali, espresse in "unità foraggere" (U.F.) risultano così definite:

#### UNITA' FORAGGERE PRODUCIBILI PER ETTARO

Mais granella (irriguo)	U.F.	10.000
Mais granella (asciutto)	U.F.	6.000
Orzo - segale granella	U.F.	7.300
Silo mais in coltura principale	U.F.	15.000
Silo mais in 2° raccolto	U.F.	10.000
Pastone di mais	U.F.	9.750
Erbaio e prato irriguo in coltura principale	U.F.	6.000
Erbaio e prato irriguo in 2° raccolto	U.F.	3.200
Prato asciutto	U.F.	2.500
Prato pascolo	U.F.	1.500
Alpe	U.F.	700

La conversione in capi adulti (Unità Bovina Adulta) viene fatta prendendo come riferimento una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevano a 2.500 unità foraggere (U.F.). Per ciascuna specie e categoria i coefficienti di conversione sono:

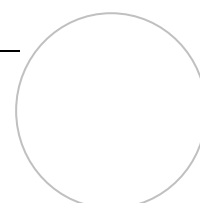


	U.B.A.	Peso (q.li)
Vacche	1,00	5,00
Vitelli scolastrati	0,10	0,50
Vitelli (fino a 6 mesi)	0,30	1,50
Vitelli (6-12 mesi)	0,45	2,30
Vitelli con più di 1 anno : - macello.	0,70	3,80
Vitelli con più di 1 anno : - allevamento	0,60	3,00
Vitelli con più di 2 anni : - macello	0,90	4,80
Vitelli con più di 2 anni : - allevamento	0,75	4,00
Tori e torelli di riproduzione	0,70	5,00
Verri	0,30	2,00
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg.per ogni scrofa presente in ciclo	0,60	2,50
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50.per ogni scrofa presente in ciclo	0,80	3,50
Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 120 kg.per ogni scrofa presente in ciclo	1,50	6,70
Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg.per ogni scrofa presente in ciclo	2,40	10,80
Allevamenti con sola fase di ingrasso per ogni capo presente	0,20	0,80
Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg	0,06	0,30
Ovini	0,10	0,40
Caprini	0,10	0,30
Equini	0,60	4,00
Polli da carne	0,006	1,50 (x100 capi)
Galline ovaiole	0,013	1,80 (x100 capi)
Conigli	0,010	1,80 (x100 capi)
Faraone	0,006	1,50 (x100 capi)
Tacchini	0,040	8 (x100 capi)

Non è considerato allevamento:

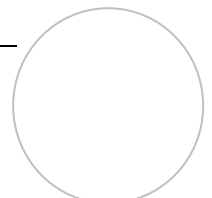
- I. la detenzione, in ambito urbano, di singoli o piccoli gruppi di animali da cortile previa comunicazione al Servizio Veterinario dell'ASL competente per territorio;
- II. la detenzione di animali domestici "da compagnia" non destinati all'alimentazione umana o di quelli utilizzati per attività sportive sempre che non siano detenuti in numero superiore a tre fattrici o dieci cuccioli l'anno di animali di piccola taglia (cani, gatti, ecc..) ed in numero non superiore a 1 per gli animali di grande taglia (cavalli, ecc..).

31. **Peso vivo allevato (Pva):** Quantità di bestiame allevata espressa in quintali.



**ARTICOLO 7 - DISTANZE E ALTEZZE**

1. Distanze - Valgono le definizioni contenute nel regolamento edilizio.
2. Distanze dai confini – sono indicate nelle schede di zona. La distanza (D) dai confini può essere derogata in presenza di atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, sottoscritto dal proprietario confinante, o altro soggetto avente titolo sul fondo confinante, in cui questo si obblighi a rispettare, nell'edificazione sul suo fondo, le norme sulla distanza tra fabbricati, come previste nelle schede delle varie aree.
3. Distanze tra fabbricati - La distanza (D) minima tra fabbricati è pari all'altezza del fronte (HF) dell'edificio più alto, ai sensi dell'articolo n. 9 punto 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 s.m.i , emanato in esecuzione dell'articolo n.17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 s.m.i è prescritta in tutti i casi la distanza (D) minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate. Nel caso di pareti cieche o in cui vi siano esclusivamente aperture di locali accessori la distanza (D) tra i fabbricati, o tra pareti di uno stesso fabbricato, potrà essere derogata sino ad un minimo di m. 5,00, rispettando solo la distanza (D) dai confini di proprietà. In alternativa, nel caso di pareti prive completamente di aperture, si potrà edificare in aderenza, anche se non esplicitamente previsto dalle norme di area. La distanza (D) minima tra fabbricati tra i quali siano interposte strade pubbliche o di uso pubblico destinate al traffico veicolare, con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici, deve corrispondere alla larghezza della sede stradale, compreso marciapiedi e piste ciclabili, maggiorata di:
  - I. mt. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiori a mt. 7,00;
  - II. mt. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;
  - III. mt. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.Nel caso in cui le distanze (D) tra i fabbricati, come sopra calcolate, risultino inferiori all'altezza del fronte (HF) del fabbricato più alto, le distanze stesse devono essere maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza del fronte (HF) stessa. Sono ammesse distanze (D) inferiori a quelle indicate tra edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche. E' ammessa la costruzione in aderenza su confine edificato e limitatamente all'altezza del fronte (HF) già edificata; è ammessa altresì la costruzione in aderenza tra nuovi edifici su lotti confinanti, purché l'intervento sia oggetto di permessi rilasciati contestualmente e sottoscritti dalle parti interessate. Sono esclusi dai limiti delle distanze minime le cabine elettriche ed altri impianti tecnologici. Le distanze minime tra pareti, o parti di parete, in cui vi sono aperture di locali di abitazione sono inderogabili.
4. Distanze dalle strade:
  - 4.1. Fasce di rispetto fuori dai centri abitati come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada (art. 26 del DPR 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i e art. 16 del Cod. Strada). Distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:



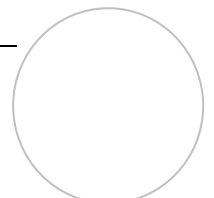
Distanza	Tipo	Descrizione
mt. 40,00	B	Strade extraurbane principali
mt. 30,00	C	Strade extraurbane secondarie
mt. 20,00	F	Strade locali (comunali)
mt. 10,00	F	Strade vicinali di uso pubblico (Art. 3 comma 1 n.52 del Codice della strada);

- 4.2. Nel caso di strade esistenti per le quali le planimetrie non riportino la misura della sede stradale, si intende che, ai fini dell'arretramento, si farà riferimento alla sezione ed ai cigli della sede esistente, come definiti in base agli articoli n.2 e 4, (ultimo comma) del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 s.m.i e dall'articolo n.9 (terzultimo comma) del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 s.m.i.;
- 4.3. Per gli incroci stradali la misura delle fasce concorre a determinare il triangolo di visibilità secondo le modalità stabilite dall'articolo n.16 2° comma del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 s.m.i e dell'art. 5 del D.M. 01/04/1968 n° 1404 s.m.i.;
- 4.4. Nei confronti delle curve fuori dei centri abitati si applicano le fasce di rispetto come determinate dall'articolo n.27 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e s.m.i.;
- 4.5. Le distanze dal confine stradale, all'interno dai centri abitati (come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada art. 26 del DPR 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i e art. 16 del Cod. Strada) e comunque all'interno delle Zone Territoriali Omogenee esclude quelle contrassegnate con la lettera "E", nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:

Distanza	Tipo	Descrizione
Zone A e B e E(d)		Allineamenti in atto
Zone B di completamento e Zone C	mt. 5,00 mt.7,50 mt. 10,00	per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00; per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00; per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.
Zone D e D(i)	mt. 10	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fatto salvo quanto indicato nelle singole schede d'area.</li> <li>- La distanza dalla strada potrà essere diminuita nei casi di allineamenti in atto chiaramente definiti, nei casi di copertura di frontespizi nudi visibili dalla strada o da spazi pubblici, nei casi espressamente previsti da strumenti urbanistici esecutivi con previsioni piano volumetriche</li> </ul>		

#### 5. Distanze da corsi d'acqua:

- I. Lungo le sponde dei torrenti Rio Torto e Rettiglio e dei corsi d'acqua del reticolo idrografico principale di cui alla tavola 3 degli elaborati geologici e Elaborato SINT - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica con sovrapposizione delle aree urbanistiche dell'intero territorio comunale - Scala 1:5000, è vietata ogni nuova edificazione, altroché le relative opere di urbanizzazione per una fascia dal limite del demanio





di almeno m. 10.

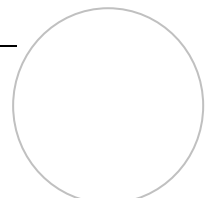
- II. In tutto il territorio comunale, le recinzioni lungo le sponde dei torrenti e dei canali devono consentire il passaggio per la manutenzione ed essere costruite a non meno di mt. 5 dal ciglio superiore della sponda o dell'argine o dal limite demaniale del canale. (art.14 Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (PAI) adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino con Deliberazione n. 18/2001 del 26.4.2001 e approvato con DPCM il 24.05.2001 e successive modifiche ed integrazioni).

6. Distanze delle recinzioni da:

- I. strade statali, regionali e provinciali m. 3,00 dal confine di proprietà stradale o secondo gli allineamenti esistenti nel caso in cui siano maggiormente arretrati.
- II. strade comunali e vicinali di uso pubblico m. 5,00 da centro strada effettivamente misurato e comunque a m. 1,00 dal limite della proprietà. Dovrà essere prodotto un rilievo asseverato e il tratto di strada comunale, se ancora di proprietà privata, sarà frazionato e dismesso.
- III. altre strade in zona agricola e strade private m. 2,50 dal centro strada effettivamente misurato e rilevato.
- IV. Le nuove recinzioni ed i relativi accessi carrai che si affacciano su strade statali, regionali dovranno essere autorizzate dall'ente proprietario della strada. Gli ingressi carrai dovranno essere arretrati, rispetto al filo della recinzione di m. 3,00.
- V. Ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale 1° aprile 1968 Numero 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765" Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

7. Altezze

- I. Valgono le definizioni contenute negli articoli n. ~~13 e 14~~ 26, 27, 28 e 29 del regolamento edilizio.
- II. La misura di altezza degli edifici (H) viene disciplinata dalle norme delle singole zone.
- III. Oltre alla massima altezza consentita è ammessa solo la costruzione delle coperture e di eventuali volumi tecnici. Le coperture a falde dovranno avere un'inclinazione compresa tra i 25° ed i 35°, con aggetto massimo di mt. 1.50 dal filo di fabbricazione.



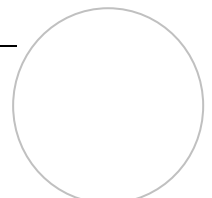


**ARTICOLO 8 - REQUISITI IGIENICO-SANITARI DEI LOCALI DI ABITAZIONE E DEGLI AMBIENTI DI LAVORO**

1. Ai sensi del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975, "modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896" s.m.i., L'altezza utile (HU) minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14. l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone. Per gli edifici già esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.C., vige lo stato di fatto.
2. L'antibagno è obbligatorio se non esistono almeno due porte tra il bagno e le stanze della zona giorno o comunque ove avviene la somministrazione degli alimenti; deve essere provvisto di illuminazione e ventilazione naturale o artificiale.
3. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione ed aerazione naturale diretta, la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
4. Per i locali adibiti alla vendita al dettaglio l'altezza utile (HU) minima interna è di m.3 e devono avere una superficie minima di mq 14 ed essere dotati di un servizio igienico
5. I locali per attività produttive e gli ambienti di lavoro in genere dovranno avere caratteristiche previste dal D.lgs 9 aprile 2008, n.81s.m.i.

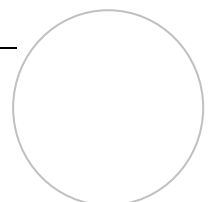
**ARTICOLO 9 - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO**

1. Oltre a quanto contenuto nell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i. si definiscono:
  - 1.1. Ampliamento: Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare l'esistente con l'estensione del fabbricato in senso orizzontale, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati. Gli ampliamenti sono eseguiti nel rispetto degli indici e delle prescrizioni del P.R.G.C relative ad allineamenti, altezze massime e devono rispettare le norme sulle confrontanze e distanze dai confini;
  - 1.2. sopraelevazione: Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare l'esistente mediante l'estensione del fabbricato in senso verticale. Le sopraelevazioni sono eseguite nel rispetto degli indici e delle prescrizioni del P.R.G. relative ad allineamenti ed altezze, e devono rispettare le norme su confrontanze e distanze dai confini. Non è considerata sopraelevazione l'adeguamento delle altezze interpiano ai disposti del D.M. 1975 s.m.i. e la variazione di quota



dell'imposta delle coperture generata dall'adeguamento statico-tecnologico delle strutture;

- 1.3. mutamento di destinazione d'uso: modifica di destinazione d'uso possibile nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite dal P.R.G.C.. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato al rilascio di titolo abilitativo il passaggio, dall'una all'altra delle classi di cui all'articolo 15 delle presenti norme. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella contenuta nel Permesso per Costruire (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia) rilasciato ai sensi di legge; in assenza o per l'indeterminazione di tali atti essa è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi citati può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso, e pertanto non comportano carico urbanistico, gli usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 30 mq. per ogni unità immobiliare. Ai sensi dell'articolo n.48 della L.R.56/77 s.m.i., i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del d.p.r. 380/2001, che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G.C. e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del d.p.r.380/2001, sono ammessi previa comunicazione d'inizio lavori. (fatto salvo quanto disposto dall'art.23-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - già adeguato dalla L.R. 56/77) Il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, che comporti aumento di carico urbanistico (Cu) è comunque subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati stabiliti per la nuova destinazione. In tutto il territorio comunale tali dotazioni possono essere monetizzate;
- 1.4. demolizione: interventi di rimozione, in tutto o in parte, di edifici o manufatti preesistenti. La demolizione è consentita, previo rilievo dell'immobile con specificate le destinazioni d'uso in atto. E' consentito il mantenimento della capacità edificatoria, nel periodo di validità del piano, ma il diritto deve essere indicato specificatamente nel provvedimento del permesso per costruire che autorizza la demolizione. Il comune può altresì determinare tempi inferiori per il mantenimento del diritto edificatorio, può altresì imporre arretramenti dalle infrastrutture pubbliche e richiedere allineamenti. Nei casi di crollo accidentale, di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici, di tutela della pubblica incolumità di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. certificati da perizia asseverata da tecnico abilitato, è consentita la ricostruzione di uguale superficie lorda (SL) sullo stesso sedime e con la stessa sagoma e destinazione dell'edificio originario, quand'anche questa risultasse superiore a quella derivante dall'applicazione delle norme e degli indici di edificabilità; purché non in contrasto con i disposti dell'articolo n.136 del D.P.R. n.42/04 e non sia inserito in aree di particolare pregio ambientale. Nel caso di edifici vincolati o di interventi edilizi all'interno del centro storico, la demolizione e ricostruzione deve essere autorizzata dagli organismi o enti all'uopo preposti;



1.5. completamento: sono quelli relativi alla realizzazione di nuove opere su porzioni del territorio già parzialmente edificate; i limiti e le prescrizioni degli interventi sono contenuti nelle tabelle allegate alle presenti N.d.A.

**ARTICOLO 10 - STANDARDS URBANISTICI (articolo 21, 22 Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i )**

1. Il P.R.G.C. deve assicurare una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici.
2. Per le zone residenziali di nuovo impianto (zone C), in sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.), la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in 25 mq per abitante teoricamente insediabile; una quota massima pari a 7 mq. per abitante può essere reperita in aree private assoggettate ad uso pubblico, (proprietà privata adibita ad uso pubblico) secondo le norme del P.R.G.C.
3. Per le zone residenziali di completamento (zone B), per interventi di nuove edificazioni, mutamento di destinazione d'uso, ampliamento, ricostruzioni, la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in complessivi mq. 25 per abitante teoricamente insediabile dei quali almeno mq.5 devono essere adibiti a parcheggi pubblici o di uso pubblico con un minimo di n. 3 posti auto (dimensione di ciascun posto auto pari a 3x5m) per nuova unità immobiliare.
4. Per interventi di ristrutturazione edilizia (compresi quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente), ampliamento, sopraelevazione nelle zone A e B la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in mq. 5 per abitante teoricamente insediabile da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico, con un minimo di 3 posti auto (dimensione di ciascun posto auto pari a 26 mq) per nuova unità immobiliare. L'intera dotazione può essere monetizzata.

5. Schema relativo alle aree per servizi in funzione della destinazione residenziali

Aree urbanistiche	25 mq/ab			5 mq/ab		
<b>A</b>	N					
<b>B</b>	N	Ric	A	M	Ris	
<b>C</b>	N		A			
<b>E</b>				M	Ris	

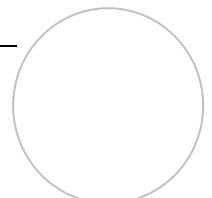
N – nuova costruzione

Ric – ricostruzioni

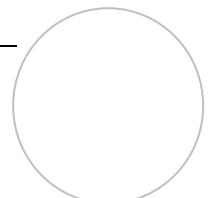
A – ampliamenti

M – mutamento destinazione uso

Ris – ristrutturazione



6. La ripartizione per categorie funzionali delle aree per servizi sociali per insediamenti residenziali è quella stabilita al 1 comma, punto 1 dell'articolo n.21 della L.R.56/77 s.m.i. Si definiscono di seguito gli standards relativi ai servizi sociali e attrezzature da applicarsi per ogni singola area normativa:  
Aree a destinazione residenziale: la dotazione complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in 25 mq così ripartita:
- I. 5 mq per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
  - II. 5 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici);
  - III. 12,50 mq per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
  - IV. 2,50 mq per abitante di aree per parcheggi pubblici.
7. Per le zone a destinazione produttiva, artigianale, industriale o similari di riordino, di completamento, ampliamento, ristrutturazione, la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita ai sensi dell'articolo n.21 della L.R.56/77 s.m.i. nella misura del 10% della superficie fondiaria, almeno il 80% dovrà essere destinato a parcheggio. Detta dotazione può essere assolta anche tramite aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del P.R.G.C.
8. Per gli insediamenti produttivi esistenti localizzati fuori dalle aree definite con la lettera "D", la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali in sede di richiesta per intervento edilizio di ristrutturazione edilizia ed ampliamento deve essere pari al 15% dell'intera superficie pertinente l'insediamento. Almeno il 50% di tali aree deve essere adibita a sosta per automezzi.
9. Per le zone ed edifici a destinazione direzionale, la dotazione minima di aree per attrezzature di servizio è del 100% della superficie lorda del pavimento degli edifici realizzabili, ridotto all'80% per interventi nelle aree di tipo A nonchè per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di completamento, di mutamento di destinazione d'uso e di ristrutturazione edilizia. Almeno la metà di tali dotazioni deve essere destinata a parcheggio, che nelle aree di tipo A è possibile reperire in apposite attrezzature anche nel sottosuolo, se vi è acquisizione da parte della pubblica amministrazione o assoggettamento ad uso pubblico.
10. Per zone ed edifici a destinazione direzionale e turistico-ricettivo di nuovo impianto, la dotazione minima di aree per attrezzature di servizio è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda a tale scopo destinata, almeno il 80% dovrà essere destinato a parcheggio. Per gli insediamenti turistico-ricettivi dovrà essere previsto, comunque, n.1,25 posti auto per ogni camera.
11. Per zone ed edifici a destinazione turistico-ricettivo di riordino, di completamento, ampliamento, ristrutturazione, la dotazione minima di aree per attrezzature di servizio è stabilita nella misura del 80% della superficie lorda a tale scopo destinata, almeno il 80%



dovrà essere destinato a parcheggio. Per gli insediamenti turistico-ricettivi dovrà essere previsto n. 1,25 posti auto per ogni camera.

12. Per le zone ed edifici con destinazione di commercio al dettaglio (articolo n.4 d.lgs. 114/98) si applicano i parametri fissati dalla L.R. 28/99 s.m.i.così come modificata dalla Legge regionale n. 37 del 30.12.2003 s.m.i. e dalla DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i.:
- 12.1 per gli esercizi di vicinato di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento **di cui almeno il 50% destinata a parcheggio pubblico.**
- 12.2 Per gli esercizi di vicinato di nuovo impianto all'interno dei centri storici (individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo n. 24 sub 1) Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i. soggetti ad interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia e di completamento di cui alle lettere e) ed f) del 3° comma dell'articolo n.13, Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i. , la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento, **di cui almeno il 50% destinata a parcheggio pubblico.**
- 12.3 Per le medie e grandi strutture di vendita, ai sensi dell'articolo n.21, secondo comma della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i. , come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo n. 21 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i. , come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella allegata; la restante quota può essere reperita in aree private. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
- I. 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
  - II. 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60+0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140+0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245+0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645+0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		

M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N' (***)$
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N' (***)$
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5 (***)$
G-CC4	OLTRE 18000	
<p>(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo .</p> <p>(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.</p> <p>(***) N' è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.</p> <p>Non è uguale a <math>0,12 \times S'</math>, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale</p>		

- 12.4 La presenza contemporanea di attività di vendita al dettaglio e di altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della l.r. 56/1977 s.m.i. relativo alle attività extra commerciali da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate. La presenza, in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica determina un fabbisogno aggiuntivo secondo le previsioni della specifica normativa di settore.
- 12.5 La presenza in una zona di insediamento commerciale di multisala cinematografica determina un fabbisogno aggiuntivo secondo le previsioni della specifica normativa di settore.
- 12.6 Per gli esercizi di vicinato e le medie strutture, compresi i centri commerciali ubicati ~~negli addensamenti storici rilevanti~~ **nell'addensamento storico rilevante** (A.1.) non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio ~~previsto;~~ **è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della l.r. 56/1977s.m.i..**
- 12.7 Per il trasferimento degli esercizi commerciali ai sensi dell'articolo 15 commi 13, 14, 16 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio ~~negli addensamenti storici rilevanti~~ **nell'addensamento storico rilevante** (A.1.) e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale.
- 12.8** Per l'ampliamento degli esercizi commerciali ai sensi dell'articolo 15 commi 7, 9 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio derivante dalla superficie di vendita ampliata, in tutte le zone di insediamento commerciale in modo da contribuire alla costituzione

di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale urbane. Negli addensamenti A.5. è richiesto comunque l'effettivo possesso di almeno l'80 per cento delle dotazioni prescritte dall'articolo 21, comma 1, numero 3) della L.R. 56/1977s.m.i. ed il rispetto della dotazione di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) relativamente all'intera superficie di vendita comprensiva di quella risultante dall'ampliamento.

- 12.9 Le aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali dovranno essere dotate di idonea alberatura di alto fusto in misura di un albero ogni tre posti a parcheggio (nel caso di parcheggi a pettine) oppure ogni sei posti (nel caso di parcheggi a doppio pettine), ad esclusione dei parcheggi pluripiano. Le aree da destinare ai servizi pubblici funzionali agli impianti commerciali possono essere utilmente reperite in apposite strutture multipiano nonché nella struttura degli edifici commerciali e sulla loro copertura, purché dette strutture e spazi siano direttamente e autonomamente accessibili dallo luogo pubblico; le aree destinate a parcheggio pubblico possono inoltre essere reperite nel sottosuolo, purché nelle aree sovrastanti, qualora piantumate o destinate a piantumazione, non siano pregiudicate le funzioni vegetative.
- 12.10 Negli insediamenti commerciali esistenti, in assenza di specifiche indicazioni, si definisce come superficie di vendita (ai fini dell'applicazione degli standard e degli oneri concessi) una superficie pari ad almeno il 50% della SL complessiva (compresi magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, spazi distributivi e servizi costituenti SL), esclusi i casi di superficie di vendita annessa ad attività produttive o artigianali. Gli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia) delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, la superficie di vendita ai fini dell'applicazione degli standard, è calcolata pari alla superficie massima dell'esercizio di vicinato.
- 12.11 Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed urbano-periferiche devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Tali aree, aggiuntive, non devono interferire con il sistema dei posti auto riservati alla clientela e al personale dipendente e devono essere servite da viabilità dedicata che non deve interferire con la viabilità di transito e di ricerca del posto auto da parte della clientela.
- 12.12 Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi per costruire anche per i casi in cui è prevista la monetizzazione.
- 12.13 Ai sensi del disposto di cui all'art. 8 della D.G.R. n. 85-13268/2010 e s.m. e i., il fabbisogno totale di posti a parcheggio degli esercizi di somministrazione, da computare in relazione alla superficie di somministrazione, è obbligatorio e non derogabile. Ai fini del calcolo del fabbisogno di posti parcheggio, la porzione di suolo variamente delimitata, coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione (dehors) appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso non è computata,



tranne che nei casi in cui si sia in presenza di struttura permanente. Non è richiesto il soddisfacimento dei posti a parcheggio nel caso di trasferimento di sede di un esercizio di somministrazione nell'ambito del medesimo addensamento o localizzazione commerciale, purché non comporti contestuale ampliamento della superficie di somministrazione. Non soggiace altresì al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi il subingresso disciplinato dall'art. 13. della l.r. 38/2006 smi in quanto cambio di titolarità che, come tale non comporta il rilascio di una nuova autorizzazione, né genera modificazioni della superficie di somministrazione. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio per gli esercizi di somministrazione è calcolato secondo i parametri delle tabelle che seguono:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1- A2- A3 - L1
S < 25	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
25 ≤ S < 50	$N = 1 + 0,08 * (S - 25)$
50 ≤ S < 100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S ≥ 100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI A4 E NELLE AREE URBANE ESTERNE AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A1 - A2 - A3 - L1
S < 35	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
35 ≤ S < 50	$N = 1 + 0,08 * (S - 35)$
50 ≤ S < 100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S > 100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

Per il soddisfacimento dei posti parcheggio degli esercizi di somministrazione ubicati nei centri commerciali si applicano le norme previste all'art. 25 c. 4 della DCR n. 563-13414/99 smi.

Nel caso di ampliamento della superficie di somministrazione il fabbisogno di parcheggi è calcolato sulla nuova superficie in base alla differenza con quella esistente secondo le seguenti modalità:

a) Calcolo del fabbisogno di parcheggi (N) sulla superficie totale di somministrazione in base a quanto previsto nelle tabelle sopra riportate, dove S è uguale alla superficie originaria di somministrazione più quella in ampliamento;

b) Riparametrazione del numero di posti parcheggio in base alla seguente formula:  
Fabbisogno X = N x superficie in ampliamento

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;

b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

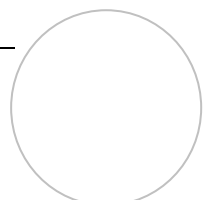
La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, aggiuntiva rispetto agli specifici standard di cui alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2 della l.r. n. 56/1977 smi nonché alle



norme di cui all' art. 2 della legge n.122 /1989 ed eventualmente dell'art. 25, c. 1 e 2 della DCR n.563-13414/99 smi, è reperita nell'area privata in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o in ambito limitrofo e accessibile ai consumatori nel rispetto delle prescrizioni poste al riguardo dalle norme di P.R.G.C..

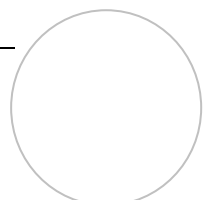
Per gli esercizi di somministrazione ubicati nell' addensamento A1, nonché nelle localizzazioni commerciali urbane L1 in autoriconoscimento la quota di posti a parcheggio è monetizzabile nel rispetto di quanto previsto dalle norme di P.R.G.C. o regolamenti comunali.

13. Per interventi edilizi che determinano incremento del carico urbanistico, con esclusione degli ampliamenti "una tantum", su edifici esistenti realizzati prima dell'entrata in vigore della L.R.56/1977 e s.m.i., sono dovuti gli standard urbanistici, di cui al comma 3 del presente articolo, per tutta la volumetria dell'intero fabbricato;
14. Per interventi edilizi che determinano incremento del carico urbanistico, su edifici esistenti realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R. 56/1977smi deve essere dimostrata l'avvenuta cessione, asservimento o monetizzazione delle aree necessarie agli standard urbanistici con particolare riferimento alla quota di parcheggi pubblici. Se gli standard urbanistici non sono stati assolti in sede di rilascio del titolo abilitativo originario, sono dovuti per tutta la volumetria dell'intero fabbricato esistente. Se gli standard urbanistici sono stati assolti in sede di rilascio del titolo abilitativo originario sono dovuti per la sola parte recuperata e/o ampliata.



**ARTICOLO 11 - MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD**

1. La monetizzazione degli standard di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è ammessa ove prevista dalle presenti norme di attuazione.
2. Con apposita deliberazione consigliare, tenuto conto delle disposizioni legislative vigenti, verranno disciplinate le modalità ed i limiti alla monetizzazione degli standard.
3. In tutte le aree normative è sempre consentita la monetizzazione totale o parziale degli standard urbanistici alle seguenti condizioni:
  - I. siano aree di ridotte dimensioni, con capacità di parcheggio inferiore ai 4 posti auto, tali da rendere scarso l'interesse pubblico all'acquisizione o all'asservimento.
  - II. siano aree ubicate in zone in cui sia difficile una funzionale utilizzazione pubblica delle stesse.
  - III. Per aree di dimensioni maggiori la monetizzazione è ammessa previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale
4. E' consentito, ai sensi dell'articolo n. 21, comma 4 bis della L.R. 56/77 s.m.i., qualora la Pubblica Amministrazione ne ravvisi l'opportunità, procedere alla monetizzazione delle aree per standard, anche per aree con capacità di parcheggio superiore ai 4 posti auto. In tal caso l'Amministrazione autorizzerà la suddetta monetizzazione con apposita Delibera di Giunta
5. Per l'apertura di esercizi di vicinato e di medie superfici di vendita ai sensi dell'articolo 15 della ~~D.C.R. n. 563-13414/99~~ **DCR 191-43016 del 06 dicembre 2012** e s.m.i, comma 4, per i trasferimenti di grandi e medie superfici di vendita ai sensi dei commi 13, 14 e 16, per ampliamento di medie e grandi strutture di vendita ai sensi dei commi 7 e 9, è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio ~~negli addensamenti storici rilevanti~~ **nell'addensamento storico rilevante** (A.1.), nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale.
6. Non è ammessa la monetizzazione degli standard indicati nella cartografia di P.R.G.C.
7. L'accertamento della sussistenza delle condizioni previste ai punti 3.1) e 3.2) precedenti e l'assenso alla monetizzazione è compito della Giunta Comunale.

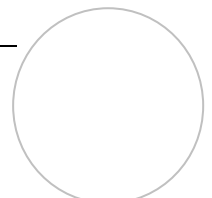


**ARTICOLO 12 - AREE PRIVATE DI PARCHEGGIO E AUTORIMESSE**

1. In tutti gli interventi di ristrutturazione, mutamento di destinazione d'uso, ampliamenti (con esclusione degli ampliamenti "una tantum"), creazioni di nuove unità immobiliari e nuove costruzioni, dovranno essere riservati, in applicazione della legge 24.3.89 n. 122 s.m.i., spazi per parcheggi privati e autorimesse nella seguente misura minima:
  - I. destinazioni residenziali: 1 mq. ogni 3,3 mq. di SL con un minimo di n. 2 posti auto per ogni nuova unità immobiliare aventi la dimensione minima di di 26 mq
  - II. destinazioni direzionali, per lo svago (cinema, ristoranti, ecc.), turistico-ricettive: 1 mq. ogni 3,3 mq. di SL.
  - III. destinazioni commerciali: 1 mq. ogni 3,3 mq. di SL fatto salvo quanto prescritto dalla DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 per le medie e grandi strutture di vendita, pari al 100% dei posti auto ad uso pubblico.
  - IV. edifici industriali ed artigianali: 10% della superficie fondiaria.
2. Le norme di cui al 1° comma si applicano per tutti gli interventi edilizi che comportano aumento di carico urbanistico.
3. Le autorimesse esistenti, purché regolarmente autorizzate, possono subire trasformazioni fatto salvo la verifica totale dell'edificio ai sensi della legge n.122/89 smi.
4. **In tutto il territorio comunale (fatte salve le prescrizioni di carattere idrogeologico funzione della classe di rischio idrogeologico e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica di cui all'art.44 delle presenti norme e della soggiacenza della falda freatica) l'area destinata a parcheggio privato può essere disposta su diversi livelli entro o fuori terra. In caso di parcheggi interrati e/o seminterrati la quota d'appoggio del solaio del piano interrato o seminterrato deve essere stabilita con un franco di almeno un metro sulla quota stimata di massima elevazione della falda freatica.**
5. Gli spazi di parcheggio privato costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi e per gli effetti degli articoli n.817, n.818 e n.819 del Codice Civile e pertanto inscidibili dall'unità immobiliare di cui sono pertinenza e non destinabili ad altro uso.
6. I nuovi parcheggi da realizzarsi in terrapieno dovranno avere Indice di Permeabilità minimo pari ad almeno il 50% della superficie a tale scopo destinata.

**ARTICOLO 13 - TRASFERIMENTI DI EDIFICABILITÀ**

1. Sono ammessi, ai sensi dell'art. 5, 3 comma del d.l. 13.5.2011, n. 70 (Semestre europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito nella legge 12.7.2011, n. 106, trasferimenti di SL alle seguenti condizioni:
  - 1.1. il trasferimento avvenga nell'ambito della stessa area normativa o di aree normative contigue dotate degli stessi parametri urbanistici ed edilizi;
  - 1.2. l'indice di densità cui fare riferimento sia quello proprio dell'area.
  - 1.3. sia stipulata apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo trascritto nei Registri Immobiliari dal quale risulti gravare un vincolo di inedificabilità, sulle aree la cui



superficie abitativa sia stata utilizzata per l'operazione

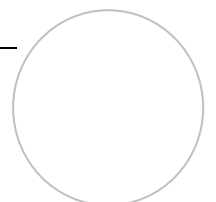
1.4. nell'ambito delle zone agricole purché:

- I. la SL sia trasferita in base al parametro definito dall'indice territoriale o fondiario dell'area;
- II. l'accorpamento della superficie abitabile non superi i 300 mq. di SL per ogni residenza rurale, al netto delle attrezzature tecniche annesse;
- III. la superficie lorda SL residenziale sia calcolata moltiplicando l'indice di densità per l'intera proprietà al netto dei terreni incolti e abbandonati, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi purché sussistano le condizioni prescritte dall'articolo 25 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i.;
- IV. l'insediamento preveda la realizzazione o la conservazione, accanto all'edificio residenziale, delle infrastrutture connesse con l'attività agricola (quali stalle, silos, magazzini, ecc) la cui esistenza è da ritenersi condizione necessaria al rilascio del Permesso per Costruire;

2. I trasferimenti devono essere trascritti nei registri immobiliari. Sono fatti salvi i trasferimenti già autorizzati con diversi procedimenti.

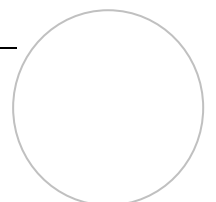
#### **ARTICOLO 14 - AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI - CONTESTUALITÀ DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E DEI PERMESSI PER COSTRUIRE**

1. I permessi per costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.
2. I procedimenti di rilascio dell'autorizzazione amministrativa per grandi strutture di vendita e di rilascio del permesso per costruire inerente all'immobile devono essere correlati al fine della loro contestuale definizione.
3. Le condizioni per il rilascio del permesso per costruire sono dettate dall'articolo 26 della LR 56/1977s.m.i., come modificato dalla legge regionale sul commercio. L'autorizzazione prevista da tale articolo può essere richiesta contestualmente all'autorizzazione amministrativa, ma non può essere rilasciata prima della deliberazione della conferenza dei servizi prevista dall'articolo 9 del d.lgs. n. 114/1998 s.m.i. o del rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 8 dello stesso decreto.
4. Il rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei relativi titoli abilitativi per le medie e grandi strutture di vendita all'interno dell'Addensamento Commerciale Extraurbano Arteriale "A5", riconosciuto in località Bivio, sono subordinate alla preventiva approvazione del Progetto Unitario di Coordinamento (PUC ) ai sensi dell'art. 13 comma 3 lettera e) della DCR 191-43016 del 20 novembre 2012 s.m.i.



**ARTICOLO 14-BIS – COMMERCIO AL DETTAGLIO**

1. Il PRGC, come illustrato dall'Elaborato C9, riconosce sul territorio comunale:
  - un addensamento commerciale storico rilevante A1 nel capoluogo, come descritto all'art. 28 comma 4 delle presenti norme;
  - un Addensamento commerciale extraurbano arteriale A5 in località Bivio, come descritto all'art. 31 comma 12 delle presenti norme.
  
2. In conformità con quanto disposto dall'art. 15 della DCR 191-43016 del 06 dicembre 2012, le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico degli esercizi commerciali sono consentite nelle zone di insediamento commerciale così come definite agli articoli 12, 13 e 14 della DCR 191-43016 del 06 dicembre 2012 s.m.i., in aree e/o edifici che lo strumento urbanistico generale o esecutivo vigente destina a commercio al dettaglio, nel rispetto dei contenuti dell'articolo 17 della D.C.R. citata e delle prescrizioni previste dal PRGC relative agli standard di cui all'articolo 21 della L.R. n. 56/1977 s.m.i. nonché alla salvaguardia del territorio e alle prescrizioni di cui agli articoli 22 e 24 della D.C.R. 191-43016 del 06 dicembre 2012.  
Esse potranno pertanto avvenire:
  - a. su tutto il territorio comunale, ad eccezione dell'area agricola "E" se relative ad esercizi di vicinato;
  - b. all'interno degli addensamenti commerciali A1 e A5, riconosciuti dal PRGC, e all'interno di Localizzazioni Commerciali Urbane non Addensate L1, riconoscibili ai sensi della lettera a) del comma 3 dell'art. 14 della DCR n. 191-43016 del 20 novembre 2012, se relative a medie e grandi strutture di vendita.
  
3. **Riconoscimento di Localizzazioni Commerciali Urbane non Addensate L1 in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali:**  
Avvalendosi del disposto di cui all'art. 14, comma 3, lettera a) e dell'art. 22 comma 2 della D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012 e s.m.i., il comune si riserva la facoltà di riconoscere, in sede di esame delle istanze di cui all'art. 15 della medesima D.C.R., localizzazioni Commerciali urbane non addensate L1, purché le aree e/o edifici interessati, fermo restando il rispetto delle prescrizioni urbanistiche sulle destinazioni d'uso previste nei vigenti strumenti di pianificazione locale, non abbiano le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4. e A.5., siano interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, così come definito all'articolo 11, comma 8 bis della D.C.R. sopracitata, e siano, preferibilmente, lambite o percorse da assi viari di livello urbano.  
Il riconoscimento della Localizzazione avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4, comma 4 dell'articolo 14 della D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012 e s.m.i, senza alcuna possibilità di deroga, così come previsto all'articolo 30 della citata D.C.R.
  
4. **Misure di tutela dei beni culturali e ambientali:** Le attività commerciali sono assoggettate al rigoroso rispetto dei beni culturali e del paesaggio individuati dal comune ai sensi dell'articolo 24 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i., e ai



sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio dlgs 42 del 22/04/2004 e s.m.i..

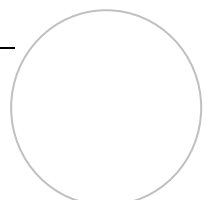
**5. Verifiche di impatto sulla viabilità:** Il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 900, sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità negli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) (A.5), mentre negli addensamenti commerciali A.1 e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1) la valutazione deve essere effettuata solo per superfici di vendita superiori a mq. 1.800. La valutazione di impatto sulla viabilità deve essere estesa alla parte della rete stradale che può risentire in misura significativa dell'incremento del traffico indotto dall'attività commerciale, che terrà conto, solo per gli addensamenti commerciali extraurbani arteriali (A.5.), anche delle opere infrastrutturali previste nel progetto unitario di coordinamento approvato dal comune. Lo studio deve comprendere, separatamente per le zone urbane di insediamento commerciale A.1 e L.1 e per gli addensamenti commerciali extraurbani arteriali A.5, la verifica funzionale dei nodi e degli assi stradali, in modo che sia garantita un'idonea organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata, in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei livelli di servizio previsti dai comuni e dalle province per le strade di rispettiva competenza, conformemente alle indicazioni dell' articolo 26 comma 3ter, quater, quinquies, sexies, septies, octies, novies, undecies, duodecime della DCR 191-43016 del 06 dicembre 2012 s.m.i.

**6. Valutazione di compatibilità ambientale:** La valutazione di compatibilità ambientale degli insediamenti commerciali nei casi previsti dall'articolo 4 e dall'allegato B1 alla L.R. 40/1998 s.m.i., deve essere coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio dei titoli edilizi per i casi previsti al settimo ed ottavo comma dell'articolo 26 della L.R. 56/1977 s.m.i. come sostituiti dalla legge regionale sul commercio, ed è effettuata secondo i criteri e le modalità stabiliti dalla deliberazione della Giunta regionale di cui al comma 3 dell'articolo 27 DCR 191-43016 del 06 dicembre 2012 s.m.i

## ARTICOLO 15 - DESTINAZIONI D'USO

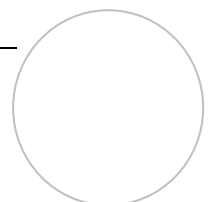
1. Il P.R.G.C. prevede le seguenti classi di destinazioni d'uso:

- I. destinazioni residenziali (comma7);
- II. destinazioni produttive, industriali o artigianali (comma 4);
- III. destinazioni commerciali (comma 5 dal punto I al punto V) e direzionali (comma 5 dal punto VI al punto VIII);
- IV. destinazioni turistico-ricettive (comma6);
- V. destinazioni agricole (comma 3);
- VI. destinazioni a servizi pubblici (comma 8);
- VII. destinazione ad infrastrutture (comma 9).



Costituisce mutamento di destinazione d'uso subordinato a titolo abilitativo, sia in presenza o assenza di opere, il passaggio da una delle destinazioni sopra elencate ad un'altra.

2. Per ognuna delle classi vengono elencate le relative destinazioni d'uso; in queste ultime devono considerarsi comprese, le funzioni che le integrano contribuendo al normale ed organico svolgimento di quella specifica attività.
3. Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione Agricola sono le seguenti:
  - I. attività agricole in genere anche in serra, con l'esclusione di serre fisse nella parte collinare;
  - II. allevamento di bestiame e custodia di animali (ivi compresi gli animali di affezione) e relative strutture di trasformazione e commercializzazione dei prodotti dell'azienda;
  - III. residenza agricola, per i soggetti e con le procedure e i limiti previsti all'art.25 della L.R.56/77 e s.m.i.;
  - IV. attività agrituristiche e turismo rurale;
  - V. strutture di vendita di prodotti ed attrezzi per l'agricoltura e il giardinaggio con una superficie lorda minore di m<sup>2</sup> 200, legate alla presenza di una attività agricola con una superficie fondiaria minima di m<sup>2</sup> 6000;
  - VI. attività di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili di cui all'art.2 c.1 del D.L. n. 387 del 29/12/2003 smi " Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità".
4. Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso produttiva sono le seguenti:
  - I. attività produttive industriali ed artigianali, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;
  - II. laboratori di ricerca;
  - III. terziario avanzato: comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili anche con la residenza;
  - IV. depositi escluso deposito di rifiuti;
  - V. attività connesse alla movimentazione delle merci (trasporto, intermodalità, stoccaggio, assemblaggio)
  - VI. abitazione del custode, del proprietario o foresteria, con il limite massimo di 150 mq di SL per ogni unità produttiva avente una dimensione minima di mq 500;
  - VII. Attività estrattive che comprendono anche le attività direttamente connesse di frantumazione e lavaggio
  - VIII. Attività di rottamazione che comprendono le attività di recupero e riciclaggio dei rottami.



5. Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso Commerciale sono le seguenti:

- I. Tutte strutture di vendita al dettaglio (DCR 191-43016);
- II. sale giochi e per raccolta di scommesse;
- III. locali per il pubblico spettacolo;
- IV. strutture di vendita all'ingrosso che comprende anche i magazzini, i depositi;
- V. pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso direzionale sono le seguenti:

- VI. studi professionali; uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie);
- VII. sedi di associazioni varie; scuole private; sedi per attività culturali private; attrezzature per lo sport e il tempo libero;
- VIII. impianti di distribuzione carburanti, che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita consentiti dalle leggi e disposizioni vigenti;

Sono inoltre ammesse le seguenti attività:

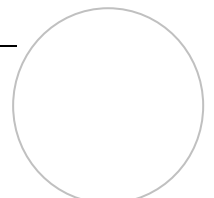
- IX. Artigianato di servizio che comprende le attività di servizio alla persona, alla casa, alle imprese.

6. Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione Turistico e Ricettiva sono le seguenti:

- I. alberghi;
- II. residence;
- III. ostelli.
- IV. tutte le attività per la residenza temporanea e quelle direttamente connesse quali bar, ristoranti, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative, ivi comprese le attività di custodia oraria dell'infanzia.
- V. Campeggi che comprendano tutte le attività per il soggiorno temporaneo all'aperto e quelle direttamente connesse quali bar, ristoranti, servizi e attrezzature sportive e ricreative.

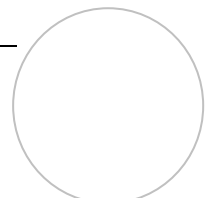
7. Le destinazioni d'uso della classe di destinazione residenziale sono le seguenti:

- I. abitazioni mono e plurifamiliari e Bed & Breakfast (L.13 del 3/08/2017 e s.m.i.e Regolamento Regionale n.4 dell'08/06/2018 e s.m.i.);
- II. abitazioni collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni. (con esclusione di quelle socio-sanitarie e assistenziali) e i relativi accessori e servizi pertinenti;  
Nelle zone residenziale sono inoltre ammesse:
- III. attività artigianali compatibili con la residenza non rumorose o moleste. L'insediamento di dette attività è subordinato alla verifica di compatibilità acustica e di immisiioni in atmosfera;
- IV. sedi associative, culturali, sportive e categoriali;
- V. ristoranti, bar, locali di divertimento, alberghi;
- VI. artigianato di servizio, (quali pettinatrici, parrucchieri, calzolai, sartorie), con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile massima di mq. 50;





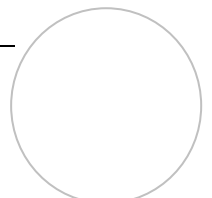
- VII. commercio al dettaglio;
  - VIII. uffici e studi professionali.
8. Le destinazioni comprese nella classe di destinazione d'uso servizi di livello comunale sono le seguenti:
- I. istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie dell'obbligo;
  - II. interesse comune: sedi delle pubbliche amministrazioni, attrezzature religiose, culturali, ricreative (ad iniziativa pubblica o di enti senza scopo di lucro), assistenziali, sanitarie;
  - III. verde e attrezzature sportive che comprende le strutture di servizio allo sport, piccoli chioschi e strutture di servizio e di arredo urbano;
  - IV. parcheggi pubblici;
  - V. servizi amministrativi consortili ed attrezzature culturali e per convegni.
9. Le infrastrutture comprese nella classe di destinazione d'uso Infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico sono le seguenti:
- I. viabilità;
  - II. rete delle fognature;
  - III. rete dell'acquedotto;
  - IV. cimitero;
  - V. pozzi per l'approvvigionamento idrico;
  - VI. linee ferroviarie e relative attrezzature tecnologiche;
  - VII. altre attrezzature tecnologiche a rete di interesse pubblico.
10. Sono fatte salve le prescrizioni del primo comma, lettera a) dell'articolo n.48 della L.R. 5/12/77 n. 56 s.m.i. che stabilisce che sono eseguiti senza titolo abilitativo edilizio, previa comunicazione d'inizio lavori anche per via telematica, i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del d.p.r. 380/2001 smi, che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G.C. e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001smi. Eventuali richieste di modifiche eccedenti quelli di cui all'articolo 6 comma 1 lettera a) e b) del d.p.r. 380/2001 smi, eseguite nell'arco del quinquennio successivo alla data del cambio di destinazione d'uso senza opere di cui sopra, farà decadere i benefici di cui all'art. 48 della L.R. 5/12/77 n. 56 s.m.i.
11. L'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. Il concessionario è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo. In caso di saldo negativo nulla è dovuto da parte del Comune.
12. Eventuali altri usi non espressamente classificati possono essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli in elenco in quanto aventi anche simili effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi, o in quanto



costituenti attività per il servizio, la manutenzione e la custodia dell'uso principale.

#### **ARTICOLO 16 - DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE E LE PROCEDURE DI VALUTAZIONE**

1. Ai sensi dell'Articolo n.20 della legge Regionale 14 dicembre 1998, n. 40 e s.m.i., gli strumenti di programmazione e pianificazione, che rientrano nel processo decisionale relativo all'assetto territoriale e che costituiscono il quadro di riferimento per le successive decisioni d'autorizzazione, sono predisposti in coerenza con gli obiettivi di tutela ambientale stabiliti nell'ambito degli accordi internazionali, delle normative comunitarie, delle leggi e degli atti di indirizzo nazionali e regionali, e sono studiati ed organizzati sulla base di analisi di compatibilità ambientale.



**TITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G.C, CLASSIFICAZIONE, DEFINIZIONE, MODALITA' DI INTERVENTO, PRESCRIZIONI E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE****ARTICOLO 17 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

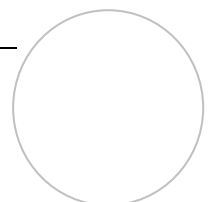
1. Il P.R.G.C. si attua per intervento edilizio diretto, alle condizioni specificate nelle singole zone e sottozone omogenee e per intervento urbanistico preventivo nelle zone di nuovo impianto o nelle zone di recupero.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzati nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi.

**ARTICOLO 18 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO**

1. Nelle aree nelle quali sia specificatamente previsto l'intervento urbanistico preventivo, l'edificazione è condizionata alla formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi. Tali strumenti possono essere sia di iniziativa pubblica, sia di iniziativa privata.
2. Ai sensi dell'articolo n. 32 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i. gli strumenti urbanistici esecutivi sono:
  - I. i piani particolareggiati; i piani per l'edilizia economica e popolare;
  - II. i piani delle aree per insediamenti produttivi;
  - III. i piani di recupero;
  - IV. i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata;
  - V. i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'articolo 47;
  - VI. i programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla l.r. 18/1996.

**ARTICOLO 19 - PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.) (artt.38, 39 40 Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i.)**

1. Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee, è formato ed approvato seguendo i disposti dell'articolo n. 40 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i.. Le aree da sottoporre a Piano Particolareggiato sono delimitate dalle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale.
2. I contenuti sono definiti dall'articolo n.38 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i.
3. Il Piano Particolareggiato, oltre agli elaborati definiti dall'articolo n.39 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i. deve avere i seguenti ulteriori elementi costitutivi:
  - I. studio di inserimento ambientale dell'intervento edilizio con immagini fotorealistiche e viste tridimensionali.

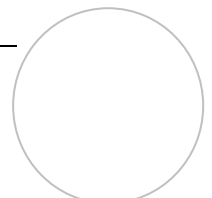


**ARTICOLO 20 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)  
(articolo 41 Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i.)**

1. Il Piano per l'Edilizia Economico Popolare è redatto dal Comune ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e 22/10/1971 n. 865 successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per l'efficacia di tali piani e le modalità di utilizzazione degli immobili in esso compresi, si applicano le norme stabilite dalle citate leggi oltreché dalla legge 27 giugno 1974, n. 247, con le estensioni apportate dalla L.R. 19 febbraio 1982 n. 6 s.m.i..
3. Per il contenuto ed il procedimento di formazione e di approvazione dei Piani si applicano le norme di cui agli artt. 39, 40 e 41 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e successive modifiche ed integrazioni.

**ARTICOLO 21 - PIANO DI RECUPERO (P.d.R.) (articolo 41BIS Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i.)**

1. I Piani di Recupero (in seguito abbreviati P.d.R.) sono redatti nelle aree individuate quali zone di recupero ai sensi dell'articolo n. 27 della L. 5.8.78 N° 457 s.m.i. e dall'articolo n.12 comma 2 punto 7 bis della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i. nonché nelle aree oggetto di successive determinazioni assunte dalla pubblica amministrazione con deliberazioni di Consiglio Comunale, nei seguenti casi:
  - I. per gli interventi che la Pubblica Amministrazione. intende eseguire direttamente e non,
  - II. per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. n.28 e n.30, della L. 457/1978 s.m.i.;
  - III. per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
  - IV. per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi;
  - V. per interventi edilizi di trasformazioni di immobili che derminano un incremento del carico urbanistico e/o delle unità abitative in zone non dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria e per le quali è necessario realizzarle o adeguarle;
  - VI. per interventi edilizi di trasformazione di immobili all'interno del perimetro del centro storico.
2. Il piano di recupero è approvato e attuato con le procedure stabilite dagli articoli n.28 e n.30 della legge 5 agosto 1978, n. 457 s.m.i. e n.41 bis della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i.; l'esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale è subordinata al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali e ambientali di cui all'articolo n.91 bis della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i., qualora il Piano riguardi edifici di interesse storico o artistico.
3. Ove il piano di recupero non sia approvato entro 3 anni dalla deliberazione del Consiglio Comunale di cui al precedente comma ovvero la deliberazione di approvazione del piano di recupero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, la individuazione stessa decade ad ogni effetto. In assenza di Piano di



Recupero saranno possibili, fino ad una nuova individuazione, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 con esclusione dei mutamenti di destinazione d'uso.

4. Il piano di recupero (PdR) deve contenere:

- I. la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- II. la prescrizione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale;
- III. 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;
- IV. la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
- V. l'individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
- VI. i tempi previsti per l'attuazione del piano, con l'indicazione delle relative priorità.

5. Gli elaborati del piano di recupero sono quelli stabiliti dall'articolo n.39 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i. per il piano particolareggiato, inoltre deve avere uno studio di inserimento ambientale dell'intervento edilizio con immagini fotorealistiche e viste tridimensionali.

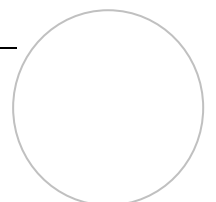
6. Il P.d.R. deve documentare l'effetto degli interventi di recupero quanto a:

- I. rispetto delle preesistenze storiche, ambientali e paesaggistiche,
- II. congruenza con la preesistenza delle funzioni terziarie di nuova introduzione e qualità ambientale delle funzioni residenziali,
- III. accessibilità e funzionalità della rete viaria complessiva,
- IV. organica collocazione e funzionalità delle attrezzature pubbliche,
- V. continuità con il tessuto urbano circostante.
- VI. le analisi debbono documentare, anche fotograficamente, i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- VII. il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con 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 congruenza con il tessuto edilizio preesistente e circostante.

7. I proprietari di immobili compresi nei piani di recupero rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di progetti di piani di recupero anche con modificazioni ai tipi di intervento previsti dal P.R.G.C., ai sensi del comma 12 dell'articolo n.17 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i.. I Piani di Recupero, qualora il Comune accolga la proposta, sono formati ed approvati a norma del presente articolo.

8. Nella redazione dei piani di recupero è consentita, qualora la Pubblica Amministrazione ravvisi l'opportunità, procedere alla monetizzazione di quota delle aree per pubblici servizi non reperibili all'interno del P.d.R. stesso purché:

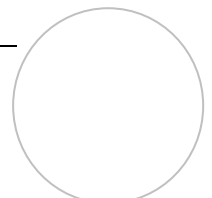
- I. siano comunque reperite le aree di standard per parcheggi pubblici;



- II. siano comunque realizzate e cedute tutte le opere o infrastrutture individuate nella cartografia di P.R.G.C. o indicate nelle schede d'area, per la parte di competenza dei lotti afferenti al Piano esecutivo.
9. Ove, nell'ambito della edificabilità ammessa per la zona, il Piano di recupero preveda interventi di ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione (o sostituzione edilizia) con mutamento di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico (CU), o di nuova costruzione a destinazione residenziale o terziaria, vanno osservate le seguenti prescrizioni:
- I. per le nuove destinazioni residenziali la dotazione di standard per servizi pari a mq. 25 per abitante insediabile;
  - II. per le nuove destinazioni commerciali, direzionali o turistico-ricettive la dotazione di standard per servizi pari all'80% della SL;
  - III. per le nuove attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d.lgs. 114/98 s.m.i., con superficie di vendita superiore a mq. 150, devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/98 s.m.i. Inoltre dovrà essere reperita la dotazione di parcheggi privati prevista dalla L. n.122/89 s.m.i. Tali dotazioni di servizi fanno riferimento alla nuova SL (o alla SL con nuovi usi di maggior carico urbanistico), derivante dagli interventi di cui sopra; tali dotazioni sono ulteriori rispetto a quelle eventualmente previste nella cartografia di P.R.G.C. o nelle schede d'area, che sono comunque da realizzare per quanto di pertinenza del P.d.R.
10. Il Piano di Recupero deve essere prioritariamente orientato a massimizzare le indicazioni complessive del P.R.G.C. e del R.E., quanto a:
- I. rispetto della morfologia e delle condizioni insediative dell'area,
  - II. qualità ambientale delle funzioni residenziali,
  - III. rispetto delle preesistenze storiche, ambientali e paesaggistiche,
  - IV. accessibilità e funzionalità della rete viaria complessiva,
  - V. organica collocazione e funzionalità delle attrezzature pubbliche,
  - VI. continuità con il tessuto urbano circostante o previsto.

**ARTICOLO 22 - PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP) (articolo 42 LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 s.m.i.)**

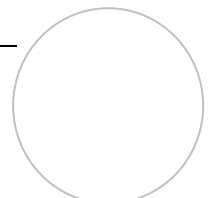
1. Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), di cui all'articolo 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i., si forma in zone non edificate come in zone già interessate da insediamenti produttivi.
2. In entrambi i casi di cui al comma precedente, il Piano ha per obiettivi la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione con idonei collegamenti stradali e ferroviari e con allacciamenti alle reti tecnologiche, nonché la salvaguardia dell'ambiente e la salubrità delle condizioni di lavoro.



3. I Piani per Insempiamenti Produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e direzionale, hanno valore di Piano Particolareggiato.

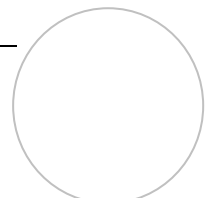
**ARTICOLO 23 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) (artt. 43, 45 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i.) PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO (P.E.C.O.) (articolo 44 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i.)**

1. Nelle aree di nuovo impianto contrassegnate con la lettera C o dove specificatamente indicato dalle schede vd'area allegate in calce, gli interventi edilizi sono vincolati alla preventiva approvazione di piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C. o P.E.C.O.) i proprietari, singoli o associati che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo o da uno dei suoi comparti, ai sensi dell'articolo 5 della L.R. 18/1996 s.m.i., possono presentare al comune progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti.
2. Il P.E.C./P.E.C.O. deve contenere le seguenti indicazioni:
  - I. la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
  - II. l'individuazione degli immobili da dismettere al Comune e le modalità di realizzazione delle infrastrutture pubbliche;
  - III. la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione della unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - IV. la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuati con le relative precisazioni planovolumetriche e la verifica del rispetto delle condizioni di cui ai successivi commi ;
  - V. l'eventuale individuazione degli immobili o di parte dei medesimi da sottoporre ad occupazione temporanea al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
  - VI. i termini di attuazione del Piano ed i tempi di realizzazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dovranno essere realizzate nel triennio successivo alla stipula della convenzione edilizia.
3. Sono espressamente richiamati, a tale riguardo, gli articoli n. 43, 44 e 45 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.
4. I P.E.C. sono prescritti in tutte le aree indicate dal P.R.G.C. con l'osservanza dei vincoli e degli standards edilizi stabiliti per ciascuna area e precisati nelle tabelle allegate alle presenti norme tecniche d'attuazione.
5. La localizzazione delle aree per servizi indicate nelle tavole del P.R.G.C., eventualmente comprese nell'area di P.E.C., può essere modificata ove risulti migliorabile.
6. Ai fini degli standards, di cui al presente articolo , sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione, anche





- quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione.
7. L'intervento previsto nell'ambito del P.E.C./P.E.C.O. deve essere prioritariamente orientato a massimizzare le indicazioni complessive del P.R.G.C.. e del Regolamento Edilizio, quanto a:
    - I. rispetto della morfologia e delle condizioni insediative dell'area,
    - II. qualità ambientale delle funzioni residenziali,
    - III. rispetto delle preesistenze storiche, ambientali e paesaggistiche,
    - IV. accessibilità e funzionalità della rete viaria complessiva,
    - V. organica collocazione e funzionalità delle attrezzature pubbliche,
    - VI. continuità con il tessuto urbano circostante o previsto. Inoltre non deve pregiudicare, per la forma e la posizione, la formazione di altri strumenti esecutivi nell'ambito della stessa zona.
  8. Il pieno utilizzo degli indici di edificabilità è comunque secondario rispetto all'osservanza delle prescrizioni di cui al presente articolo.
  9. La superficie minima dei P.E.C. è indicata, per le singole aree, nelle tabelle allegate alle presenti norme tecniche d'attuazione e con riferimento alla delimitazione delle sub-aree di intervento indicata dalle tavole di uso del suolo, dove non indicata, il P.E.C. si intende esteso all'intera zona urbanistica.
  10. Le aree del demanio pubblico non concorrono al calcolo della superficie territoriale ed alla formazione della capacità edificatoria del Piano Esecutivo Convenzionato.
  11. Nelle aree residenziali, il conteggio della SL edificabile (come risulta definita nel Regolamento Edilizio) verrà effettuato, con riferimento a parametri territoriali, moltiplicando l'indice di edificabilità territoriale (IT) per la superficie territoriale (ST). È ammesso, nell'ambito del piano esecutivo convenzionato, il trasferimento di SL dalle aree per standard e viabilità a quelle edificabili.  
$$SL \text{ max edificabile} = ST \cdot IT$$
 deve essere minore o uguale alla  $SL = S.F. \cdot x$   
 $ST - \text{aree per servizi e viabilità} = SF$   
 $n. \text{ abitanti} = SL / \text{Indice abitativo (mq/ab)}$  (vedi scheda d'area)  
 $Sup. \text{ aree per servizi} = n. \text{ abitanti} \cdot 25 \text{mq/ab}$
  12. L'indice di edificabilità territoriale costituisce un massimo inderogabile. Le aree asservite ad uso pubblico, non sono utilizzabili per la determinazione della SL con gli indici di densità fondiaria.
  13. La Convenzione deve prevedere che la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, i relativi allacciamenti, i parcheggi pubblici e le aree verdi di vicinato, avvenga senza oneri per il Comune. Su richiesta della Pubblica Amministrazione, e sulla base di un programma generale di manutenzione delle aree pubbliche, e di costi unitari di riferimento in relazione allo scomputo degli oneri di urbanizzazione, la convenzione può prevedere, l'impegno dei contraenti privati alla manutenzione delle aree per servizi d'uso pubblico.



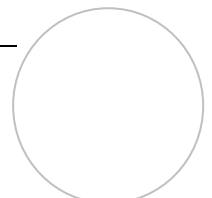
14. Ove la specificità del sito, delle preesistenze al contorno o all'interno, delle condizioni ambientali lo impongano, la Pubblica Amministrazione può richiedere, previa deliberazione di Consiglio Comunale, che la proposta di P.E.C. venga convertita in Piano di recupero di iniziativa privata, con riferimento agli esiti di qualificazione ambientale e storico-culturale che ciò comporta. Ferma restando la capacità insediativa e le altre indicazioni contenute nelle schede d'area allegata alle N.T.A.
15. E' consentita, qualora la Pubblica Amministrazione ne ravvisi l'opportunità, procedere alla monetizzazione di quota delle aree per pubblici servizi non reperibili all'interno dello strumento esecutivo, purché:
- I. siano comunque reperite nell'ambito del PEC le aree di standard per parcheggi pubblici;
  - II. siano già individuate, nell'ambito urbano in cui si situa l'intervento, le aree da destinare ai servizi che avrebbero dovuto trovare localizzazione nel Piano di recupero;
  - III. siano comunque realizzate e cedute tutte le opere o infrastrutture individuate nella cartografia di P.R.G.C. o indicate nelle schede d'area, per la parte afferente il Piano Esecutivo Convenzionato.

**ARTICOLO 24 - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.T.E.)  
(articolo 47 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i.)**

16. La progettazione esecutiva di opere, attrezzature o infrastrutture pubbliche, previste dai Piani Regolatori Generali approvati, può avvenire a mezzo di piani tecnici esecutivi (P.T.E.), quando, si tratti di un complesso di opere, di varia natura e funzione, integrate fra loro, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali. In tal caso il Comune, d'intesa con gli Enti Pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere, forma un piano d'insieme, contenente i progetti di massima delle varie opere, e ne redige il programma esecutivo, anche al fine di una ordinata attuazione.
17. Il piano tecnico, comprensivo delle opere e delle aree di competenza, è approvato con deliberazione del Giunta Comunale ed è vincolante nei confronti degli Enti di cui al precedente comma, fatte salve le competenze delle Amministrazioni statali. L'approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità.
18. Il piano tecnico esecutivo ha effetto di variante delle localizzazioni e delle destinazioni previste in qualsiasi strumento urbanistico di livello comunale, purché tale variante operi su aree destinate a servizi pubblici o collettivi dal Piano Regolatore Generale e sia assicurato il mantenimento degli standards.

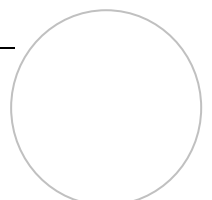
**ARTICOLO 25 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE**

1. Ai sensi dell'Art. 33 della L.R.56/77 s.m.i., il comune può dotarsi di programma pluriennale di attuazione delle previsioni del P.R.G.C. vigente, conforme alla disciplina statale.



**ARTICOLO 26 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (articoli n. 48, 49, 56 LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I.)**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a preventivo rilascio di titolo abilitativo secondo la normativa regionale e statale in vigore.
2. Ai sensi dell'articolo 48 e 49 della L.R. 56/77 s.m.i., il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che, per qualsiasi altro valido titolo, abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono munirsi, documentando le loro rispettive qualità, del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa statale per eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio comunale. Il titolo abilitativo edilizio è richiesto, altresì, per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc., senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del d.p.r. 380/2001, che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G.C. e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

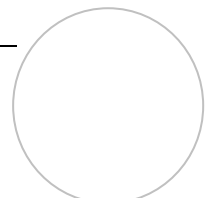


**TITOLO III: PREVISIONI DI P.R.G.C.****ARTICOLO 27 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO**

1. Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo definite dall'articolo n. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 s.m.i., ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'articolo n. 13 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i. concernenti le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, Il territorio comunale è stato suddiviso in relazione ai contenuti, alle destinazioni d'uso, ai differenti ambiti ed alle modalità di interventi, nelle seguenti zone in "Aree Normative" individuate nella cartografia di Piano in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.
2. Le Aree Normative si evidenziano in:
  - I A – Aree di interesse storico, archeologico, architettonico ed ambientale - Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, monumenti, edifici, manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante, a preminente destinazione residenziale.
  - II B – Aree di ristrutturazione e completamento - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, a preminente destinazione residenziale.
  - III C – Aree di espansione - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale.
  - IV D – Aree per insediamenti produttivi, direzionali, commerciali all'ingrosso ed al minuto, turistico-ricettivi - Parti del territorio destinate a insediamenti di carattere produttivo.
  - V E – Area agricola - Parti del territorio destinate ad usi agricoli.
  - VI F – Area per attrezzature generali e di interesse pubblico - Parti del territorio destinate ad insediamenti di interesse pubblico o collettivo, di iniziativa, proprietà e gestione pubblica o privata.

**ARTICOLO 28 - ZONA "A" DI INTERESSE STORICO, ARCHEOLOGICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE. (articolo 24 Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i.)**

1. Comprende le aree, a prevalente destinazione residenziale, di interesse storico, archeologico, architettonico ed ambientale. Sono contrassegnate nelle tavole di P.R.G.C. con la lettera "A" seguita da un numero progressivo e gli edifici isolati a carattere religioso, piloni, cascine e ville storiche che sono contrassegnati da uno specifico simbolo (Elab.C7).
2. Le zone "A" sono Centro Storico. Il P.R.G.C. si attua con Piano di Recupero per interventi di cui alle lettere e.1) "costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente", e f) "*interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli 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*" dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380. Per tutti gli altri interventi edilizi è



prescritto il titolo abilitativo **diretto semplice o convenzionato**.

3. Prescrizioni generali per le zone "A":

3.1 Le aree di recupero per l'attuazione dei relativi Piani (P.d.R.), ove non individuate nel P.R.G.C., possono essere delimitate con deliberazione C.C. ai sensi dell'articolo n.46 della L.R.56/77 s.m.i. in modo da costituire unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare anche per un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

3.2 Sugli edifici soggetti a vincolo di tutela monumentale ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) Parte II, sono ammessi soli interventi conservativi dell'organismo architettonico edilizio originario attraverso operazioni di consolidamento, ripristino degli elementi costitutivi/tipologici originari ed eliminazione degli elementi estranei e/o di carattere superfetativo (art.3 lettere a, b, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i.). Gli interventi di "demolizione e ricostruzione" sono da escludersi per i beni culturali in quanto incompatibili con la tutela e la conservazione del patrimonio storico riconducibile all'elenco dei beni culturali di cui all'art. 10 commi 3 e 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

3.3 Per gli edifici individuati di interesse storico, architettonico, ambientale ai sensi dell'articolo n.24 della L.R.56/77 s.m.i. è ammesso il restauro dell'involucro esterno con la conservazione dell'assetto tipo-planimetrico e dei caratteri delle coperture. Sono ammessi interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse purché ciò non comporti alterazioni o modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc.). E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario. (art.3 lettere a, b, c del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i.)

3.4 Edifici per i quali è prevista la conservazione dell'assetto planivolumetrico, il restauro dell'involucro esterno ed il mantenimento dei caratteri delle coperture (indicati nelle tavole di P.R.G.C. ); sono ammessi interventi di ristrutturazione interna anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive. Le facciate debbono essere oggetto di interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario. E' ammessa la realizzazione di aperture integrative all'esistente solo se all'interno dei caratteri compositivi di facciata e nel rispetto delle tipologie dell'architettura storica. Le coperture debbono mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura, salvo diverse prescrizioni, sono definite in sede di pianificazione attuativa. Sono

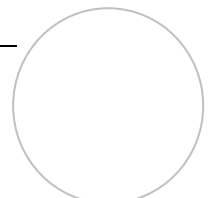
- ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. (art.3 lettere a, b, c, d (solo interne ed escludendo interventi di demolizione e fedele ricostruzione), e1, e2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i.
- 3.5 Edifici per i quali è prevista la conservazione delle strutture murarie esterne, con possibilità di modifica delle aperture e delle coperture. Tali edifici possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia ma è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque essere ricostruite e subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture. Le coperture, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno essere modificate laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale. (art.3 lettere a, b, c, d, e1, e2,e3) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i.
- 3.6 Edifici per i quali è previsto il mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici, possono essere oggetto di interventi sino alla demolizione e ricostruzione. Gli interventi di ricostruzione, salvo diverse prescrizioni specifiche, dovranno avvenire mediante piano di recupero, nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area. (art.3 lettere a, b, c, d, e1, e2,e3) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i.
- 3.7 Manufatti per i quali è prevista la demolizione perchè in contrasto con i caratteri ambientali e/o costituenti superfetazioni. Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi di restauro e/o ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso. E' ammesso, per i volumi demoliti, il recupero con accorpamento al fabbricato principale Tali interventi sono soggetti a piano di recupero. (art.3 lettere a, b, c, d, e, e1, e2,e3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i.
- 3.8 Le aree libere, con l'eccezione di quelle necessarie per gli ampliamenti all'interno di strumenti urbanistici esecutivi, sono inedificabili ed utilizzabili per verde privato ed arredo urbano; le aree libere di valore ambientale devono restare inedificate, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici definiti dal P.R.G.C.
- 3.9 In caso di demolizioni, necessarie per la salvaguardia della pubblica incolumità, per precarie condizioni statiche degli edifici, è ammessa la fedele ricostruzione secondo la documentazione di rilievo in modo da mantenere le dimensioni e le superfici dei piani lordi di calpestio pre-esistenti;
- 3.10 In caso di ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici con interventi di ristrutturazione edilizia, il Comune potrà ordinare la rettifica di allineamenti o miglioramenti viabili per una profondità non superiore a mt. 3 dalla linea di fabbrica e dalle recinzioni esistenti, anche se tale rettifica non è indicata dal P.R.G.C..
- 3.11 Gli interventi finalizzati al recupero di volumi rurali esistenti all'interno del corpo principale dell'edificio, e non più utilizzati a tale scopo, dovranno prevedere, mediante un progetto unitario di insieme, una coerente soluzione estetico-architettonica dell'edificio oggetto dell'intervento.
- 3.12 Qualora l'edificio oggetto dell'intervento edilizio faccia parte di un aggregato edilizio omogeneo per funzione e per continuità tipologica ed architettonica, il progetto

dovrà essere esteso nella misura necessaria a dimostrare la coerenza dell'intervento stesso con l'aggregato edilizio omogeneo.

- 3.13 Per i fabbricati di antica datazione o comunque concorrenti a configurare l'identità urbana storicizzata in centro storico, o appartenenti a insediamenti rurali storici extraurbani, negli interventi trasformativi andrà garantito il mantenimento dell'immagine complessiva degli assi urbani e stradali storicizzati in relazione alla configurazione dei nuovi prospetti, con particolare riferimento alle coloriture, ai materiali, ai rapporti pieni – vuoti, alla forma e dimensione delle aperture.

Indicazioni prescrittive su materiali ed accorgimenti architettonici da utilizzare negli interventi:

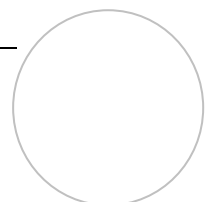
- I. intonaci esterni a calce;
- II. zoccolature in pietra di altezza massima m. 1 dal piano marciapiede con lastre a giunti verticali;
- III. serramenti esterni in legno;
- IV. manti di copertura in lose, in coppi o tegole tipo portoghesi o analoghe di cotto in colore naturale. I manti di copertura incongrui per materiale, tipologia o colore, indicati nella tavola n.4, dovranno essere adeguati quando l'intervento edilizio sull'immobile esorbita la manutenzione straordinaria.
- V. Dovranno essere mantenuti elementi caratteristici dell'edificio, se esistenti, quali cornicioni e comignoli sagomati, balconi e mensole di balconi in pietra, elementi metallici lavorati o decorativi, abbaini, tetti in lose; anche in caso di ricostruzione dovranno essere mantenute la scansione e le dimensioni originarie delle aperture, salvo adeguamenti necessari a raggiungere i requisiti igienici minimi, o ai piani terreni, ampliamenti per la destinazione commerciale. In particolare i portoni dovranno essere realizzati in legno, potranno essere autorizzati i cancelli in ferro nel caso di accesso a proprietà laterali che avvenga non direttamente su corpi di fabbrica (cancelli su cortili, giardini, orti ecc.).
- VI. I marciapiedi dovranno essere realizzati in pietra a lastre intere con cordolo in pietra, e dovranno rispettare la vigente normativa in materia di abbattimento barriere architettoniche.
- VII. La pavimentazione dei cortili potrà essere realizzata con ghiaia, con lastre in pietra disposte in modo regolare, con cubetti, con ciottoli oppure con composizioni delle tecniche sopra elencate.
- VIII. Le recinzioni esistenti in pietra o mattoni a vista dovranno essere conservate e le nuove dovranno essere costruite con tecnologie tradizionali.
- IX. Gli interventi sugli edifici esistenti per le parti verso via o comunque visibili da spazi pubblici (comprese le tinteggiature) dovranno interessare l'intero fabbricato o l'unità architettonica, anche quando si tratti di proprietà condominiali o simili. Contestualmente all'esecuzione di tali interventi dovrà essere costruito, dove mancante, il marciapiede.
- X. Nei recuperi a fini residenziali dei volumi altrimenti destinati dovrà essere mantenuta, per quanto possibile, la leggibilità dei volumi originari.
- XI. Il progetto dovrà essere dotato di un elaborato con specificati i materiali, le dimensioni, i fregi ed i colori proposti; una relazione in cui vengano dettagliatamente specificate le procedure da adottarsi durante l'esecuzione





dei lavori ed ogni singolo materiale utilizzato; una tavolozza dei colori con tipo di materiale, numero e relativo campione; una tavola in scala adeguata di tutti i prospetti colorati, dei fregi e dei camini da salvaguardare, collegata ad una documentazione fotografica a colori da negativo, dei medesimi.

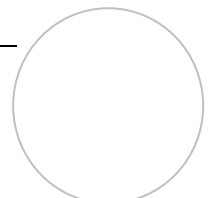
- XII. Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà provvedere all'eliminazione di tettoie, baracche e ogni altra superficie accessoria, ritenuta, in sede di rilascio di permesso per costruire, incompatibile con l'ambiente o non autorizzata.
- 3.14 Le trasformazioni edilizie che modificano l'assetto planovolumetrico e l'organizzazione del lotto e delle pertinenze devono comunque prevedere l'assetto chiuso degli isolati e mantenere la posizione e il carattere rurale delle recinzioni.
- 3.15 Saranno comunque ammesse lievi modifiche fino a cm 50 delle altezze degli edifici (H), per adeguamenti igienico-sanitari o per la formazione di cordoli antisismici.
- 3.16 È vietata l'alterazione dei luoghi con particolare attenzione alle connotazioni naturali e paesaggistiche di quelli sottoposti a tutela ambientale, che non possono subire modifiche sia dello stato superficiale sia attraverso il taglio di colture arboree esistenti.
- 3.17 Il taglio di colture arboree, che ecceda le ordinarie operazioni colturali, la manutenzione delle aree e gli interventi migliorativi, tra cui sono comprese modeste attrezzature per il tempo libero (es. gioco bocce, percorsi ginnici, ecc.), che comportino variazioni dello stato dei luoghi, sono ammessi previa autorizzazione comunale.
- 3.18 Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazioni e di mutamento di destinazione d'uso devono rispettare i disposti dell'allegato energetico ambientale allegato al regolamenti edilizio.
- 3.19 L'installazione di attrezzature temporanee per manifestazioni deve essere specificatamente permessa.
- 3.20 Gli ampliamenti a tantum, sono normati dall'articolo n.47 delle presenti norme e N.T.A. compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici dell'edificio e del suo contesto, **preferibilmente** devono **prioritariamente** essere realizzati all'interno dei volumi precostituiti; **possono essere ubicati fuori dalla sagoma dell'edificio preesistente solo per comprovate esigenze di carattere distributivo o per carenza di spazi sufficienti all'interno di volumi già precostituiti. In deroga ai disposti di cui al comma 2 del presente articolo, gli ampliamenti di cui all'art.47, realizzati all'interno di corti private, non direttamente rivolti verso spazi pubblici, potranno essere autorizzati con titolo abilitativo semplice o convenzionato.**
4. La zona di interesse storico contrassegnata nella cartografia allegata con la sigla "A", è riconosciuta, ai sensi D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99 "indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.LGS 31.3.1998 114/98" e dell'allegato A alla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 "modifiche ed integrazioni all'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 OTTOBRE 1999" così come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012 smi, quale addensamento storico rilevante "A1" che comprende gli ambiti commerciali di antica formazione e non coincide con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico; **Il perimetro dell'addensamento commerciale storico rilevante A1 del Comune di Roletto è indicato sull'Elaborato C9 del PRGC e comprende tutte le**



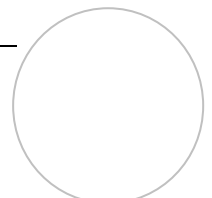
Are Normative "A", le zone per servizi pubblici incluse nel centro storico (F3, F4, F5, F6, F7, F8) e gli edifici prospettanti via Roma (S.P. 195) pur se inclusi nella zona B8. La tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nella relazione tecnica indica le tipologie delle strutture distributive ammesse.

#### **ARTICOLO 29 - ZONA B "RECUPERO, RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO"**

1. Comprende le aree di più recente formazione, parzialmente o totalmente urbanizzate, contrassegnate con la lettera "B". seguita dalla numerazione progressiva delle zone. Nell'ambito delle zone "B", come sopra definite, in relazione alle differenti caratteristiche possono essere individuate aree di completamento od aree a capacità insediativa esaurita, sono inoltre individuate le aree da sottoporre a Piano di Recupero, indicate con la sigla P.d.R. seguita da un numero progressivo.
2. Le previsioni del P.R.G.C. si attuano con Permesso per Costruire, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, ove richiesti dalla specifica normativa di area
3. Sono ammessi con permesso di costruire semplice o convenzionato, interventi su fabbricati esistenti di cui alle lettere a), b), c), d), e2), e3), e6) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, a), b), c), d). Inoltre sono ammessi interventi di cui alla lettera f) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli 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" con Piano di Recupero. E' consentita la trasformazione alle destinazioni d'uso di zona di volumi agricoli, **travate tettoie**, porticati e fienili di carattere permanente, nell'ambito della sagoma massima dell'edificio; è ammesso il recupero di tutte le superfici chiuse almeno da tre lati nel rispetto dei caratteri estetico-architettonici degli edifici oggetto degli interventi. Si considera come limite dimensionale dell'intervento la superficie esistente, depurata dalle superfetazioni che costituiscono alterazione incongrua e non integrata tipologicamente e architettonicamente nell'organismo edilizio originario (con particolare riguardo alle parti esterne coperte con tettoie precarie, baraccamenti, ecc.). La superficie lorda dei volumi incongrui ma legittimi da eliminarsi in relazione alla corretta metodologia di intervento, può essere recuperata, con un intervento di ampliamento, a condizione che ciò non pregiudichi i complessivi valori ambientali ed architettonici dell'intero insediamento.
4. E' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati e tettoie di cui all'art. 51 delle presenti norme, pertinenti al fabbricato principale
5. E' ammessa la creazione di nuove unità immobiliari, tenendo conto degli edifici esistenti sul lotto al momento dell'adozione del presente P.R.G.C., quando:
  - I. possono essere reperite le aree per parcheggi privati ai sensi della L.122/89 e s.m.i. e siano garantiti almeno due posti auto per unità abitativa
  - II. esista o sia possibile realizzare idoneo accesso indipendente da via o piazza pubblica;
  - III. sia collegata od allacciabile alla rete infrastrutturale comunale.



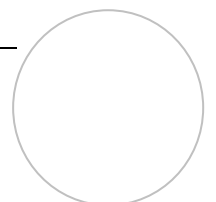
6. Le aree libere inedificate sono di completamento. Sono ammessi interventi di nuovo impianto di cui alla lettera e1), e2), e3) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i.. I lotti liberi devono risultare serviti o dotabili di accesso diretto da via pubblica o di uso pubblico ed essere ubicati in zone già dotate delle infrastrutture tecniche, ovvero ove esista l'impegno del Comune di realizzarle, ovvero ove il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato. Le previsioni, si attuano con interventi edilizi diretti con Permesso per Costruire semplice o convenzionato, con le destinazioni, gli indici ed i parametri indicati nel presente articolo e nelle schede d'area. Ove necessario il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere richiesta, dalla pubblica amministrazione, la stipula di una convenzione a norma dell'articolo 49, 4<sup>a</sup> comma della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i.
7. Prescrizioni generali di carattere estetico e formale: Sono consentiti abbaini. I materiali da utilizzare sono:
  - I. intonaci e mattoni paramano;
  - II. serramenti esterni in legno di fattura congruente con l'insieme storicamente realizzato, eccetto che per i primi piani fuori terra delle superfici accessorie ove sono ammessi materiali diversi ma con fattura congruente con il contesto architettonico, manti di copertura in laterizio (coppi alla piemontese o simili).
  - III. le trasformazioni edilizie che modificano l'assetto planovolumetrico e l'organizzazione del lotto e delle pertinenze devono prevedere l'assetto chiuso degli isolati e mantenere la posizione e il carattere rurale delle recinzioni
8. Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni con demolizione totale dell'edificio, il Comune può richiedere arretramenti rispetto ai fili di fabbricazione prescritti per consentire l'apertura di nuove strade o l'ampliamento di quelle esistenti.
9. Per tutti gli edifici sono ammessi gli ampliamenti "una tantum" previsti dalle presenti norme (art. 47).
10. Per tutti gli edifici è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati, tettoie e terrazze "una tantum" previsti dalle presenti norme (art. 51).
11. Per gli edifici aventi destinazioni d'uso non compatibili con le norme della zona sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i., sono ammessi limitati incrementi delle superfici per adeguamenti igienico sanitari o alle normative vigenti in materia di igiene del lavoro per una superficie non eccedente il 20% di quella utile esistente con un minimo comunque consentito di mq.40. Sono ammessi porticati o tettoie aperte fino ad una superficie massima di 85 mq. da utilizzarsi esclusivamente per ricovero di macchinari, per movimentazione e dei materiali per la lavorazione. L'altezza massima (H) di tali ampliamenti non potrà essere superiore a quella dell'edificio esistente. Il trasferimento delle attività in aree compatibili renderà possibile il recupero del preesistente edificio alle destinazioni di zona con un incremento del 35% della S.L. esistente. La trasformazione di destinazione d'uso è soggetta a P.d.R salvo i casi previsti dall'articolo 48 della L.R.56/77 s.m.i.



12. Per gli edifici vincolati individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 s.m.i. (zona B31) sono consentiti gli interventi di cui all'art. 28 delle presenti norme. Ogni intervento edilizio deve sempre comportare l'eliminazione delle opere provvisoriale e superfetazioni presenti.
13. Le aree e gli edifici contrassegnati con la sigla P.d.R. seguita da un numero, sono zone di recupero soggette a Piano di Recupero ai sensi dell'articolo n.43 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i. In tali zone sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio fino alla lettera f) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i. I volumi e le superfici esistenti potranno essere conservati e recuperati all'uso proprio di zona anche se in quantità eccedente gli indici di zona, nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che non comporti interventi di demolizione e ricostruzione. In assenza di Piano di Recupero sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i.
14. La rete irrigua e di scolo delle acque piovane può essere modificata solo a seguito di studio di riordino idraulico che dimostri, dopo l'esecuzione dell'opera, la conservazione dell'efficienza del sistema di irrigazione e di scolo ante operam.
15. Le aree di recupero per l'attuazione dei relativi Piani (P.d.R.), ove non individuate nel P.R.G.C., possono essere delimitate con deliberazione ai sensi dell'articolo n.46 della L.R.56/77s.m.i. in modo da costituire unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare anche per un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.
16. Contestualmente al progetto degli edifici dovrà essere proposto anche lo studio del verde con eventuale rapporto alla campagna circostante.

#### **ARTICOLO 30 - ZONA C "ESPANSIONE RESIDENZIALE"**

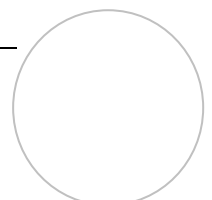
1. Le aree contrassegnate con la lettera "C", sono destinate a nuova edificazione, la cui attuazione avviene con intervento urbanistico preventivo secondo gli indici ed i parametri contenuti nelle tabelle di zona.
2. Sono ammessi tutti gli interventi dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.
3. Lo strumento urbanistico esecutivo dell'area (S.U.E.) dovrà prevedere la dismissione al Comune o l'asservimento a pubblico uso, delle aree destinate dal P.R.G.C. a strade, ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico; esso dovrà in ogni caso prevedere la dismissione e realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore allo standard previsto dalle presenti norme.
4. Le indicazioni cartografiche della viabilità e degli spazi pubblici contenuti nelle tavole di P.R.G.C. potranno subire variazioni in sede di predisposizione dello strumento urbanistico esecutivo senza che queste modificazioni costituiscano variante al P.R.G.C.



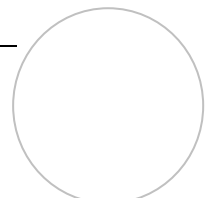
5. Gli interventi edificatori dovranno rispettare le caratteristiche di impianto e tipologiche come indicato nelle schede d'area che hanno carattere prescrittivo.

#### **ARTICOLO 31 - DISCIPLINA DELLA DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO PRODUTTIVO (AREE DI TIPO D)**

1. Sono quelle parti di territorio individuate cartograficamente con la lettera "D" destinate ad accogliere le attività produttive ed i relativi servizi.
2. Le aree produttive, in relazione alle loro differenti caratteristiche, sono classificate quali:
  - I. aree a carattere produttivo consolidate contrassegnate con la lettera (D) seguita da un numero,
  - II. insediamenti a destinazione produttiva in zona impropria contrassegnati con la lettera (Di) seguita da un numero.
3. Aree a carattere produttivo consolidate, sono contrassegnate con la lettera (D) sono zone edificate o inedificate che ospitano o possono ospitare attività produttive, terziarie e commerciali. In esse sono ammessi tutti gli interventi dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380. I lotti fondiari liberi, dotati o dotabili di opere di urbanizzazione possono essere trasformati con intervento edilizio diretto. Quando sia necessario il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere richiesta la stipula di una convenzione a norma dell'articolo 49, della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i.se o la predisposizione di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) se la trasformazione è estesa a più lotti, il tutto secondo gli indici e le prescrizioni contenute nelle tabelle di zona. Per gli edifici con capacità edificatoria esaurita è ammesso, in deroga al rapporto di copertura, un ampliamento una-tantum del 50% della superficie coperta esistente nel rispetto delle altezze in atto, delle distanze dai confini e delle confrontante.
4. Insediamenti a destinazione produttiva in zona impropria, sono contrassegnati con l'acronimo D(i) seguito dalla numerazione progressiva, sono zone edificate a carattere produttivo, commerciale e terziario poste in zona agricola. Nelle aree contrassegnate con la sigla Di, sono ammessi, per una sola volta, ampliamenti non superiori al 20% della superficie coperta esistente, nel rispetto delle altezze della struttura esistente, delle distanze dai confini e delle confrontante. Alla cessazione dell'attività produttiva in atto tali insediamenti dovranno essere trasformati secondo le specifiche indicazioni contenute nella tabella di zona.
5. E' ammessa per ogni unità produttiva (azienda) la realizzazione di una residenza con SL massima di 100 mq. La residenza è ammessa per ogni insediamento produttivo che costituisca unità immobiliare in singolo edificio isolato; per unità produttive accorpate è ammessa un unità residenziale ogni mq. 500 di SL produttivo. La parte residenziale può anche essere collocata in modo staccato ed autonomo dal resto dell'impianto industriale ma essere ubicata all'interno dell'area produttiva. Le parti residenziali sono soggette a vincolo di pertinenzialità (atto notarile registrato e trascritto) al fabbricato principale pertanto non sono cedibili separatamente dall'impianto produttivo.



6. Nelle aree a destinazione produttiva sono ammesse le attività classificate ai sensi della normativa Seveso (D.Lgs 105/2015 s.m.i.) o classificate sotto soglia Seveso ai sensi della variante "Seveso" al PTC, sia nel caso di nuovi insediamenti che di modifica di quelli esistenti, previa verifica della compatibilità territoriale ed ambientale secondo la stessa variante.
7. Nell'ambito di stabilimenti industriali sono ammessi con comunicazione di inizio lavori (CIL / CILA) le seguenti opere salvo diversa disposizione legislativa nazionale:
- I. costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera,
  - II. serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
  - III. opere a carattere precario o facilmente amovibili: baracche, ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;garitte; chioschi per l'operatore di pese a bilico, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
  - IV. sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
  - V. passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
  - VI. trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
  - VII. basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
  - VIII. tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
  - IX. canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento;
  - X. strutture telonate, le coperture pressostatiche, le tensostrutture necessarie allo scarico e carico delle merci od al deposito temporaneo delle stesse sono da conteggiarsi nella superficie coperta; è ammesso, in deroga agli indici, per ogni unità immobiliare produttiva esistente all'atto dell'adozione del P.P.E., la realizzazione di strutture telonate, mobili anche su ruote, coperture pressostatiche, tensostrutture aperte, strettamente necessarie allo scarico e carico nel limite massimo di 150 mq di superficie coperta. Tali strutture dovranno osservare le distanze prescritte dai confini di proprietà, dalle strade e dagli altri edifici se di proprietà diversa e non dovranno avere altezza (H) superiore all'edificio principale. Il Permesso a Costruire relativo sarà oneroso. Non sono ammesse strutture provvisorie o precarie con copertura in lamiera ondulata o simili;
  - XI. gli interventi di cui alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1918 del 16 novembre 1977 s.m.i.;
  - XII. opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
  - XIII. installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
  - XIV. separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
  - XV. attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline);
  - XVI. attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc..
8. Per le aree produttive dismesse o dove è prevista la demolizione di strutture industriali il



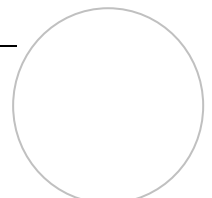


riutilizzo o la rioccupazione dei siti è subordinato alle verifiche atte ad accertare sussistenza di rischi o fattori di nocività oppure contaminazioni. Deve essere garantita la corretta rimozione e smaltimento dei materiali di risulta.

9. Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione dovranno garantire l'invarianza idraulica delle aree, certificata da idonea relazione.
10. Per gli edifici residenziali esistenti non connessi con le attività produttive, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia senza incremento della SL residenziale esistente all'atto dell'adozione del P.R.G.C.
11. Negli insediamenti specialistici per usi non residenziali, originati all'esterno o ai bordi degli insediamenti urbani individuati nella Tavola C13 sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente alla data di adozione del Ppr (18.05.2015).  
Possono essere ammessi ampliamenti in misura maggiore ai sensi dei commi precedenti e delle schede d'area, subordinatamente alle seguenti condizioni:  
I - siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti alla riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia oppure alla integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti specialistici.  
II - rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti.
12. Come illustrato sull'Elaborato C9 del PRGC, In località Bivio, ai sensi dei criteri commerciali vigenti del comune di Roletto è stato riconosciuto un Addensamento Commerciale Extraurbano Arteriale A5 che include aree normative a destinazione produttiva D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D12, D13 e aree per servizi pubblici F26, F27, F28, F29, F30, F31, F32, F33, F34, F35 e F38. La tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nei criteri commerciali comunali vigenti, allegati alla relazione tecnica del PRGC, indica le tipologie delle strutture distributive ammesse nell'addensamento commerciale A5.

**ARTICOLO 32 - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO AGRICOLO (AREE DI TIPO E) (articolo 25 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i.)**

1. Comprende le aree del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole, contrassegnate sugli elaborati di piano con la lettera E seguita da specifica numerazione:
  - I. E1 - Aree agricole di elevato interesse agronomico (art. 42 comma 5 delle presenti norme).
  - II. E2 – Aree agricole di elevata biopermeabilità (art. 42 comma 4 delle presenti norme).
  - III. E3 – Aree agricole normali





- IV. E4 - Aree agricole coperte da foreste e boschi (art. 42 comma 2 delle presenti norme).
2. Le norme contenute nei successivi commi del presente articolo si applicano alle Aree agricole contrassegnate con la sigla E3 e, solo per le parti non in contrasto con quanto prescritto all'art. 42 commi 2, 4 e 5, alle Aree agricole contrassegnate con le sigle E1, E2 ed E4. Inoltre le norme di cui ai successivi commi si applicano, solo per le parti non in contrasto, alle porzioni delle aree agricole contrassegnate con le sigle E1, E2, E3 ed E4 che ricadono all'interno del Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo, approvato con D.C.P. n. 32691/2009 Del 22 settembre 2009 e delle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 42 comma 6. Le norme contenute nell'art. 42 commi 1, 4, 5, 6 e quelle del Piano Particolareggiato della Collina di Pinerolo in caso di contrasto prevalgono su quelle contenute nel presente articolo.
3. Sono consentiti gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e1), e2), e3), e4), e7), f) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i.
4. In tali aree è consentita la costruzione delle residenze rurali, delle infrastrutture, delle strutture, delle attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli.
5. I permessi per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:
- 5.1 agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975 n. 153 s.m.i e 10 maggio 1976 n. 352 s.m.i. e della legge regionale 12 maggio 1975 n. 27 s.m.i. e legge regionale 23 agosto 1982 n. 18 s.m.i. anche quali soci di cooperative; ai sensi del D.Lgs. n°99/2004 tale disposizione deve essere intesa in riferimento alla figura dell'Imprenditore Agricolo Professionale;
- 5.2 Società di persone non in accomandita che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'articolo n. 2, comma 1 del D.lgs. n°99/04 e nelle quali almeno un socio deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale;
- 5.3 Società di persone in accomandita che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'articolo n. 2, comma 1 del D.lgs. n°99/04 e nelle quali almeno un socio accomandatario deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale;
- 5.4 Società cooperative che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'articolo n. 2, comma 1 del D.lgs. n°99/04 e nelle quali almeno un quinto dei soci deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale e l'amministratore deve essere anche socio della medesima;
- 5.5 Società di capitali che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'articolo n. 2, comma 1 del D.lgs. n°99/04 e nelle quali almeno un amministratore deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale;
- 5.6 i soggetti giuridici (non fisici) di cui al D.lgs. 99/2004 devono disporre dei requisiti essenziali (fondo agricolo) e devono esprimere una unica unità abitativa per azienda;
- 5.7 possono avvalersi degli altri titoli abilitativi edilizi di cui al presente articolo i

proprietari dei fondi e chi abbia titolo.

5.8 tutti i permessi per l'edificazione in area agricola sono rilasciati a titolo gratuito quando il beneficiario è un "imprenditore Agricolo Professionale", mentre il rilascio del titolo abilitativo agli altri soggetti titolati deve avvenire a titolo oneroso.

6. L'efficacia del titolo abilitativo edilizio per gli interventi edificatori è subordinato alla presentazione al comune di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:
- 6.1 il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- 6.2 le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'articolo 25 della L.R.56/77 s.m.i.; Gli eventuali mutamenti di classe sono verificati dal comune nel corso dell'istruttoria per il titolo abilitativo, senza che costituiscano variante al piano regolatore.
- 6.3 il vincolo del trasferimento di cubatura di cui all'art. 25, 17° comma della L.R.56/77 s.m.i.;
- 6.4 le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.
6. L'atto è trascritto a cura dell'amministrazione comunale e a spese dell'intestatario su registri della proprietà immobiliare. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai commi 7 e 8 dello stesso articolo 25, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e quelli di cui all'articolo 17, comma 3, lettere b) e c), del d.p.r. 380/2001. L'atto di vincolo dovrà, in ogni caso, ricomprendere tutta la particella catastale sul quale insiste l'edificio.
7. La superficie lorda (SL) per nuove residenze rurali o per ampliamenti delle abitazioni rurali esistenti destinate alla residenza dei conduttori dei fondi di cui al punto 4, si determina attraverso il computo del numero degli addetti necessari alla conduzione delle aziende, calcolato sulla base della tabella "ettaro/coltura" e "allevamenti /giornate di lavoro per capo", come da tabella che segue:

TABELLA ETTARO/CULTURA		
COLTURE	PIANURA	
	A	B
grano/orzo	5	10
mais, soia, oleaginose, barbabietola	6	12
prato foraggero	8	12
Pascolo	1	
Riso	8	15
orto intensivo sotto tunnel (tipo stagionale)	300	450
orto intensivo	250	400
orto pieno campo	100	150
Patata	20	40
legumi secchi	40	
menta e piante officinali	60	80
Fragola	300	
Frutteto	60	100
piccoli frutti	150	

Vigneto	90	130
Noccioleto	40	50
vivaio viti-frutticolo	400	
floricole pieno campo	300	
vivaio arbustive ornamentali	200	
vivaio arboree ornamentali	150	
pioppeto e arboricoltura da legno	5	
colt.in serra (anche tunnel fissi e riscaldati) e funghi	2000	3000
castagneto da frutto	20	50
Bosco	2	
Set-aside	1	

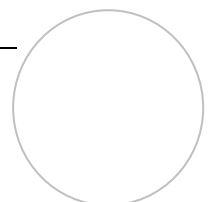


TABELLA ALLEVAMENTI/GIORNATE LAVORATIVE		
TIPO DI ALLEVAMENTO	A	B
vacche - stab.libera	3	5
vacche - stab.fissa	10	15
vacche nutrici	5	10
bovini carne/allievi	2	3
Equini	4	6
pecore e capre da latte	4	5
altri ovini/capri	2	
Scrofe	3	4
altri suini (per 10 capi)	3	15
avicoli (per 100 capi)	3	5
avicoli con allevamento a terra (x100 capi)	3	10
Struzzi	3	
cagne fattrici	4	
cunicoli (per 100 capi)	10	15
api stanziali x alveare	1	1,5
api nomadi x alveare	1,5	2
chioccioline (ad ha)	150	
rane e pesci (a tonnellata)	8	20
uva trasformata in azienda (ad ha)	10*	20*
* = i 10 g.te lavorative per i vini non soggetti a invecchiamento, 20 giornate in caso di vini		

"A"= aziende con elevato livello di specializzazione, di dimensioni medio-grandi, con livello di meccanizzazione medio-alto e/o con allevamenti di tipo industriale.

"B"= aziende di dimensioni medio-piccole, con livello di meccanizzazione medio-basso e/o con allevamenti di tipo tradizionale.

Agricoltura biologica (eccetto cereali autunno/vernini e foraggere): aggiungere + 30% alla corrispondente coltura

Prodotti zootecnici trasformati in azienda +10% del totale delle giornate relative al bestiame

Zootecnica biologica (secondo norme previste da Reg.CE 1804/99 e s.m.i.): aggiungere + 10%

#### Altre attività agricole:

- campeggio agriturismo 0,75 g.te/mese per piazzola autorizzata
- Alloggio agriturismo in camere mediamente a 2 letti:

numero autorizzate	camere	g.te lavorative convenzionali			
		Alloggio	Alloggio+ colazione	Alloggio+½ pensione	Alloggio + pensione completa
1		0,05	0,10	0,20	0,30
2		0,10	0,15	0,25	0,40
3		0,15	0,25	0,35	0,50

4	0,18	0,35	0,45	0,60
5	0,22	0,45	0,55	0,80
6	0,26	0,55	0,65	1,00
7	0,30	0,60	0,75	1,20
8	0,36	0,65	0,85	1,40
9	0,40	0,70	1,15	1,60
10	0,45	0,75	1,25	1,80
11	0,50	0,80	1,35	2,00
12	0,65	0,95	1,45	2,20
13	0,70	0,90	1,65	2,40
14	0,75	0,95	1,85	2,60
per ogni camera in più	+0,05	+0,05	+0,1	+0,15

c) attività di maneggio: 1,5/mese per capo equino.

applicando quindi la formula:  $\text{Addetti} = (\text{ScxG1}) + (\text{AzxG1}) / 287$

dove:

Sc = Superficie delle varie colture

G1 = Giornate lavorative per ogni coltura o capo animale

Az = Allevamenti di animali

287 = Giornate lavorative anno per addetto.

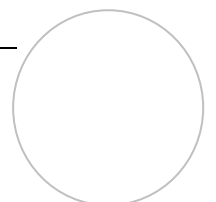
ristoro agriturismo (tempi in giornate lavorative convenzionali calcolati tavola autorizzati) sui posti;

Posti a tavola autorizzati	solo Cena Giorni di apertura						Pranzo e cena Giorni di apertura					
	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
10	0,5	1,0	1,5	1,75	2,25	3	1	1,5	2,25	3	3,5	4,25
20	0,75	1,5	2	3	3,75	4	1,25	2,25	3,5	4,75	5,25	6,75
30	1	2,25	2,5	4	5,25	6	1,5	3	4,75	6,25	7	9,25
40	1,5	2,75	3,25	5	6,5	7,5	2	3,75	5,5	7,5	9	11
50	1,75	3,5	4,25	6	8,5	8,75	2,5	4,5	7	9,75	11	12,5
60	2,25	4	5	7	8,75	10,25	3	5,25	7,75	10	12,5	15
per ogni 10 posti in più	+0,5	+0,75	+0,95	+1,1	+1,25	+1,5	+0,5	+0,75	+1,1	+1,5	+2	+2,5

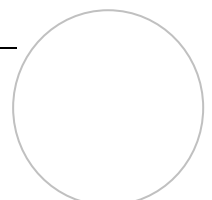
8. La superficie lorda relativa alle nuove costruzioni o agli ampliamenti di quelle esistenti, si otterrà attribuendo mq. 70 di SL per addetto e mq. 33 di SL per ogni persona facente parte del suo nucleo familiare operante nell'azienda e detraendo dalla superficie lorda così calcolata, la superficie lorda residenziale esistente alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C., a meno che quest'ultima superficie lorda non venga demolita o trasformata ad uso agricolo non residenziale con opportune opere edilizie.

9. La superficie lorda realizzabile non potrà comunque superare quella risultante dall'applicazione degli indici di densità fondiaria di cui all'articolo n. 25 L.R. 5/12/1977 n° 56 s.m.i., riferiti alle colture in atto o in progetto al momento della richiesta del Permesso per Costruire.

10. Per iniziative agricole in forma cooperativistica o comunque associata i fondi dei partecipanti alle iniziative possono essere considerati concorrenti a tutti gli effetti alla formazione delle iniziative stesse, sempre ch  riguardino superfici con capacit  edificatoria ancora da sfruttare.
11. Ai fini del calcolo   ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti a destinazione agricola componenti l'azienda anche se non contigui, con esclusione dei terreni classificati catastalmente a bosco, pascolo od incolto sterile.
12. Per aziende che hanno terreni su Comuni limitrofi   ammesso, nell'ambito delle aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi di aree poste nei Comuni di Frossasco, Pinerolo, Cantalupa, Piscina, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1000 mc. (330 mq. di SL).
13. Non sono ammessi trasferimenti di capacit  edificatoria residenziale tra aziende diverse eccetto che per iniziative cooperativistiche o comunque associate attuate da persone giuridiche regolarmente costituite a norma delle vigenti disposizioni legislative.
14. Gli insediamenti produttivi agricoli di nuovo impianto (nuove aziende agricole) dovranno essere sottoposti preventivamente ad uno studio ambientale, verificato dall'organo tecnico comunale, che dimostri la compatibilit  dell'intervento con l'ambiente circostante e non potranno prescindere da tipologie tradizionali della cascina piemontese a corte chiusa od in linea secondo quanto prescritto dall'allegato n.3 in calce alle presenti norme, fatto salvo quanto disposto dal D.Lgs. 3/4/2006, n. 152 in materia di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.).
15. Per le aziende agricole esistenti non sono ammesse nuove costruzioni residenziali agricole se non viene preventivamente dimostrata la impossibilit  di procedere al recupero di residenze agricole esistenti o di utilizzare strutture agricole anch'esse preesistenti. Eventuali nuove costruzioni residenziali rappresentano l'ultima ipotesi edilizia legittimata solo dalla verificata assenza di altre soluzioni trasformative dimostrata da un programma di intervento aziendale che analizzi tutte le alternative possibili. Le nuove residenze saranno realizzate, possibilmente in aderenza o in continuit  con gli edifici esistenti evitando episodi edilizi isolati. I progetti dovranno essere coerenti con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale.
16. I nuovi edifici diversi dalla residenza e necessari allo svolgimento dell'attivit  agricola quali stalle, magazzini, silos, depositi, ecc., sono ammessi alle seguenti condizioni:
  - I. Rapporto massimo di copertura della superficie direttamente asservita pari a 1/3;
  - II. gli ampliamenti ed i nuovi allevamenti animali devono dimostrare la disponibilit  di adeguate superfici che siano idonee allo smaltimento per l' utilizzazione agronomica delle deiezioni o di adeguati sistemi di trattamento e successivo smaltimento, approvati dal servizio di Igiene Pubblica dell'Unit  Sanitaria Locale.
  - III. I progetti dovranno essere coerenti con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale.

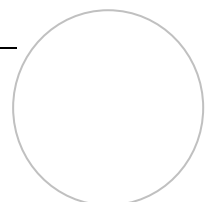


17. Ai sensi del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 smi, allegato IV punto 1 sono allevamenti intensivi quelli in cui il numero di capi sia maggiore del rapporto di 40 quintali di peso vivo di animali per ettaro di terreno funzionalmente asservito all'allevamento. Sono comunque esclusi dalla classificazione di allevamento industriale, indipendentemente dalla disponibilità di terreno per lo smaltimento o di impianti di trattamenti di cui al punto precedente, gli allevamenti con numero di animali inferiore o uguale a: 1.000 avicoli, 800 cunicoli, 120 posti per suini da produzione (di oltre 30 kg) o 45 posti per scrofe, 300 ovicaprini, 50 posti bovini. Gli allevamenti intensivi devono essere sottoposti alla verifica di assoggettabilità (VIA) di competenza della regione. Nella superficie agricola utilizzabile ai fini dello spandimento potranno essere computati anche terreni di terzi, non gravati da carico di bestiame, a ciò asserviti mediante atto d'obbligo unilaterale, posti a distanza non superiore a chilometri 10, misurata in linea d'aria, dal centro aziendale, compresi i terreni posti al di fuori dei confini comunali. Gli allevamenti industriali, non sono ammessi sul territorio comunale
18. La trasformazione di stalle per allevamento di bovini o di altre attrezzature rurali in stalle per allevamenti suinicoli od avicoli dovrà essere specificatamente autorizzata dall'autorità comunale sulla base di uno studio ambientale, verificato dall'Organo Tecnico Comunale, che dimostri la compatibilità della trasformazione con l'ambiente circostante.
19. Le nuove stalle di nuovi centri aziendali del tipo non industriale, o le stalle di nuova attivazione sono permesse alle seguenti distanze, fatte salve le prescrizioni del comma 18:
- I. dal confine delle aree residenziali mt. 100 (ml. 500 per allevamenti suinicoli avicoli e sanati)
  - II. dalle costruzioni segnalate come beni ambientali mt. 50 (ml. 500 per allevamenti suinicoli avicoli e sanati)
  - III. da case sparse di abitazione esistenti alla data di adozione del presente Piano Regolatore mt. 50 (ml. 100 per allevamenti suinicoli avicoli e sanati i)
  - IV. dalla residenza del proprietario o conduttore mt. 15
20. Gli ampliamenti delle stalle dei centri aziendali esistenti possono essere realizzati nell'area direttamente asservita, anche a distanze inferiori a quelle sopraddette utilizzando materiali, sagome ed altezze conformi a quanto già esistente purché vengano posti sul lato opposto, rispetto , alle aree e costruzioni da salvaguardare, a condizione che l'esistente non abbia arrecato danno ambientale e disagio ai residenti accertato dall'ARPA Piemonte. I progetti dovranno essere coerenti con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale.
21. Per le concimaie si richiamano i disposti del D.P.R. 303/56 e s.m.i.; dovranno in ogni caso essere rispettate le distanze minime di 50 metri dalle abitazioni, nonché dai depositi e dalle condutture delle acque potabili.
22. I silos a trincea costituiti da platea e muri di contenimento in calcestruzzo sono ammessi alle seguenti condizioni:





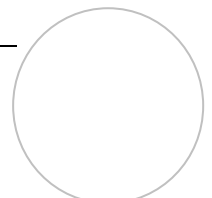
- I. se di altezza (H) inferiore a metri 1,50 possono essere edificati a confine ma devono distare almeno metri 5,00 dal ciglio della viabilità pubblica o di uso pubblico;
  - II. se di altezza (H) compresa fra metri 1,50 e metri 2,00 possono essere costruiti a mt.3 dal confine e devono distare almeno metri 5,00 dal ciglio della viabilità pubblica o di uso pubblico;
  - III. se di altezza (H) superiore a metri 2,00 sono considerati fabbricati di servizio.
  - IV. Devono essere schermati da cortine vegetali con siepi di altezza (H) minima di mt. 2,00 dal piano stradale di riferimento.
23. I silos in elevazione di qualsiasi altezza (H) devono distare dai confini di proprietà e dalle strade pubbliche ad una distanza (D) pari all'altezza (H) con un minimo di m. 5,00.
24. Le vasche fuori terra per accumulo liquame compatibilmente con la fruibilità della struttura devono essere schermati da cortine vegetali dello spessore almeno di 10 mt. composte da alberi di medio e alto fusto o con siepi di altezza(H) minima di mt. 2,00 dal piano stradale di riferimento e realizzate ad una distanza (D) da abitazioni pari a quelle prescritte per le stalle.
25. Edifici residenziali sorti in zona agricola, edifici agricoli non più utilizzati o non più necessari all'attività agricola (comprese le residenze rurali) esistenti alla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del Progetto Preliminare di P.R.G.C., o in cui successivamente, sia venuta meno la destinazione agricola sono ammessi:
- 25.1 interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i e pertanto sino alla ristrutturazione edilizia con recupero alla residenza ed ad altre destinazioni d'uso compatibili con la residenza, dei volumi già destinati alla residenza agricola, nonché dei volumi agricoli non più utilizzati, purché compresi nel "corpo principale dell'edificio" e purché l'intervento di recupero porti alla creazione di non più di due unità immobiliari. Nel caso di intervento di recupero con creazione di più di due unità immobiliari deve essere oggetto di un Permesso per Costruire convenzionato, nel quale siano disciplinate la dotazione delle opere infrastrutturali e dei servizi pubblici di cui all'articolo n.21 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i. Qualora il mutamento per una destinazione d'uso sia per utilizzi diversi dalla residenza dovrà essere stipulata una convenzione che regolamenti l'intervento dal punto di vista urbanistico e della tutela ambientale. Per interventi edilizi di trasformazioni che derminano un incremento del carico urbanistico e/o delle unità abitative in zone non dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria e per le quali è necessario realizzarle o adeguarle dovrà essere predisposto un Piano di Recupero.
- 25.2 Le destinazioni ammissibili sono le seguenti:
- I. residenza
  - II. residenza collettiva (solo per edifici agricoli non più utilizzati o non più necessari all'attività agricola e realizzati prima del 1950);
  - III. attività ricettive e di ristorazione compresa l'attività alberghiera (solo per edifici agricoli non più utilizzati o non più necessari all'attività agricola e realizzati prima del 1950);;
  - IV. attività sportive e culturali legate alla fruizione dell'ambiente naturale;



- V. uffici (solo per edifici agricoli non più utilizzati o non più necessari all'attività agricola e realizzati prima del 1950);
- VI. depositi e magazzini a servizio delle attività di cui sopra
- 25.3 Nel caso di pubblici esercizi (ristoranti, bar, birrerie, ecc...) dovranno essere soddisfatte anche le seguenti condizioni:
- I. Distanza (D) minima da insediamenti residenziali circostanti dell'immobile o della parte di immobile interessata di almeno: a) m. 30 per i pubblici esercizi di tipo A (articolo 5 comma 1. della L. 25.08.1991, n. 287); b) m. 100 per i pubblici esercizi di tipo B (articolo 5 comma 1. della L. 25.08.1991, n. 287);
  - II. viabilità di accesso adeguata;
  - III. spazi per parcheggi commisurati alla capacità di accoglimento massima del locale (almeno mq. 3 per ogni fruitore teorico).
- 25.4 Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari per le esigenze dell'azienda agricola comprese le residenze agricole, possono usufruire per una sola volta, per interventi a destinazione residenziale volti all'adeguamento ed al recupero del patrimonio edilizio esistente di un incremento di SL residenziale di mq.75, previo atto notarile di vincolo onde evitare, nel tempo, di fruire ulteriormente di tale diritto e purché nel rispetto dei parametri di altezza (H), distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici prescritti dalle tabelle di area e con esclusione di ulteriori ampliamenti di superfici coperte per tettoie e porticati. L'utilizzo dell'incremento di SL residenziale deve avvenire prioritariamente con il riuso delle SL di strutture esistenti già adibite ad altre destinazioni e, in caso di impossibilità di riuso dell'esistente, con ampliamenti ex-novo, in tal caso l'ampliamento massimo ammesso sarà ridotto a mq. 40 di SL. Devono essere reperite le aree necessarie per parcheggi pubblici in misura minima di 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di volume abitativo, sono comunque necessari almeno tre posti auto per unità abitativa (le dimensioni per ciascun posto auto sono di 5,00 m x 3,00 m); è sempre consentita, qualora la P.A. ne ravvisi l'opportunità, procedere alla monetizzazione delle aree per standard ai sensi dell'articolo n. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. Dovranno essere previsti parcheggi privati ai sensi della legge 122/89 in misura di 1mq ogni 10 mc con un minimo di n. 2 posti auto per ogni unità immobiliare (le dimensioni per ciascun posto auto sono di m. 5,00 m x m. 3,00)." Le aree a parcheggio pubblico e le aree a parcheggio privato sono dovuti nel caso di mutamento di destinazione d'uso, creazioni di nuove unità immobiliari, ampliamenti superiori a quanto consentito dagli ampliamenti "una tantum" delle presenti norme. Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento devono essere coerenti con le caratteristiche storiche dei fabbricati esistenti e del contesto paesaggistico ed in particolare rispettare le prescrizioni dei commi 31 e 32 seguenti.
- 25.5 Per gli edifici residenziali uni e bifamiliari non agricoli esistenti prima dell'entrata in vigore della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i. (24.12.1977) vale quanto previsto dall'art. 47 delle presenti norme tecniche.
26. Gli edifici o porzioni di edificio non compresi nei corpi principali potranno subire trasformazioni d'uso come pertinenze dell'edificio principale. Sono ammesse le seguenti destinazioni: rimesse, depositi, magazzini, lavanderie. Sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i.
27. Tutti gli interventi di recupero dovranno mantenere i caratteri estetici ed architettonici

tipici dell'architettura rurale, rispettando orientamenti, tecniche costruttive, materiali, la scansione originaria delle aperture (è consentita la possibilità di raggiungere le altezze minime interne e le superfici aeroilluminanti prescritte per legge), le volte in muratura esistenti (a meno di dimostrati problemi statici o funzionali), gli elementi ornamentali (quali portali, nicchie e cappelle votive), il tutto secondo le tradizioni locali.

28. Nei lotti di terreno di pertinenza è consentita la realizzazione di bassi fabbricati di esclusiva pertinenza dell'edificio cui si riferiscono, fissata con atto di vincolo appositamente stipulato, conformi ai parametri dettati per i bassi fabbricati relativamente ad altezza, distanza (D) da confini e da edifici, e purché la superficie coperta non ecceda mq. 40 di superficie utile lorda. Gli stessi devono essere realizzati entro il lotto di pertinenza della casa o comunque entro il perimetro del terreno recintato asservito all'abitazione. In assenza di terreno di pertinenza o recintato il basso fabbricato potrà essere costruito ad una distanza (D) non superiore a 50 m dalla casa di abitazione.
29. Nelle zona agricole sono consentiti opere di urbanizzazione, cabine elettriche, telefoniche, torri piezometriche.
30. Per gli edifici produttivi esistenti nell'area a destinazione agricola alla data di adozione del P.R.G.C sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e), dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, e sono ammessi incrementi delle superfici produttive in osservanza di norme in materia di igiene e di sicurezza sul lavoro con il limite del 20% della superficie coperta esistente alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. con un massimo ammesso di mq. 100. Sono sempre consentiti ampliamenti fino a 50 mq. Sono ammessi porticati o tettoie aperte fino ad una superficie massima di 85 mq. da utilizzarsi esclusivamente per ricovero di macchinari, per movimentazione e dei materiali per la lavorazione. L'altezza (H) di tali ampliamenti non potrà essere superiore a quella dell'edificio esistente. Nel caso di rilocalizzazione dell'attività produttiva in zona propria, l'immobile potrà assumere le destinazioni proprie di zona; oppure essere destinato ad usi residenziali o compatibili con la residenza limitatamente al 30% della SL esistente, previa demolizione della struttura produttiva esistente. Valgono le prescrizioni di cui all'art.42 comma 8 delle presenti norme.
31. Gli edifici di abitazione e quelli accessori alla residenza, ivi comprese le trasformazioni totali di edifici esistenti dovranno rispettare le caratteristiche tradizionali di impianto e tipologiche. Gli edifici per attrezzature agricole dovranno essere convenientemente inseriti nel centro aziendale, il colore delle coperture, la tipologia degli sporti e la finitura delle murature dovrà essere congruente con i preesistenti edifici tradizionali.
32. Piloni votivi, chiese, ville e edifici rurali con valore sotrico artistico e/o ambientale, ubicati nella zona a destinazione agricola, sono individuati nelle tavole di P.R.G.C. ai sensi dell'articolo 24 della L.R.56/77 s.m.i., gli interventi consentiti sono quelli di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i. con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione. Ogni intervento edilizio deve comportare l'eliminazione delle opere provvisoriale e superfetazioni presenti. Sono tutelati gli edifici rurali con valore storico artistico e/o ambientale costituiti da tipologie e morfologie dell'architettura storica locale, in particolare le cascine a cortile chiuso o semichiuso



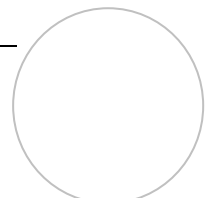
tipiche della pianura e della collina e gli insediamenti rurali in linea o a corpi contrapposti tipici della media collina e le loro aree di pertinenza, è prescritta la salvaguardia e la ricostruzione dell'impianto planimetrico e urbanistico ed in particolare degli spazi aperti anche attraverso la sostituzione di strutture e di corpi incongrui ad essi addossati o posti impropriamente al loro interno, con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri d'impianto tipologici tradizionali. Per la progettazione edilizia si dovrà fare specifico riferimento agli *“Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la progettazione edilizia – Buone pratiche per la progettazione edilizia” capitolo 4*, approvato dalla Giunta Regionale con DGR 30-13616 del 22 marzo 2010, relativamente alle indicazioni e prescrizioni per la progettazione degli interventi edilizi ed ambientali.

In caso di interventi di ampliamento di strade e/o di costruzione di nuove sedi viarie si dovrà prevedere la conservazione ed il restauro dei piloni votivi (edicole) ed altri manufatti antichi o tradizionali esistenti ovvero lo spostamento conservativo, ai margini della nuova sede stradale che potrà avvenire solo in presenza di adeguate cautele operative atte a garantirne la conservazione.

Nelle ville e cascine storiche sono consentite le destinazioni d'uso articolo 15, comma 3, 6 punti II, III, 7 punti I, V, VIII.

Nelle ville e negli edifici rurali con valore storico artistico e/o ambientale è ammessa l'installazione di attrezzature temporanee per manifestazioni di interesse pubblico per il periodo strettamente necessario allo svolgimento dell'evento.

33. La rete irrigua e di scolo delle acque piovane può essere modificata solo se è prodotto uno studio di riordino idraulico che dimostri, dopo l'esecuzione dell'opera, la conservazione del sistema di irrigazione e di scolo ante operam. Sono tutelate e sono da mantenere le opere di ingegneria idraulica e manufatti similari di epoca ottocentesca o antecedente afferenti il canale detto “Bealera della Porporata”.
34. Le attrezzature agricole che non hanno le caratteristiche di rustico ai sensi della Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 s.m.i. (Norme per il recupero funzionale dei rustici) così come modificata dalla legge regionale 4 ottobre 2018 n.16, costituite da attrezzature agricole realizzate con strutture prefabbricate di ogni tipo o con strutture in cemento armato tradizionale, non possono essere recuperate ad uso diverso da quello in origine. Il P.R.G.C. ne promuove la demolizione consentendo il recupero del 30% ad uso residenziale della superficie coperta da realizzarsi prioritariamente in aderenza a rustici esistenti ed in subordine nell'area di pertinenza. In tal caso dovrà essere presentato il progetto di sistemazione dell'area interessata nel quale dovrà essere previsto il riordino del sito nel rispetto delle tipologie di zona in aderenza a rustici esistenti con tecnologie e materiali tradizionali, la destinazione sarà quella residenziale o compatibile con la residenza: uffici, pertinenze (magazzini, cantine, tavernette..). Devono essere reperite le aree necessarie per parcheggi pubblici in misura minima di 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di volume abitativo, sono comunque necessari almeno tre posti auto per unità abitativa (le dimensioni per ciascun posto auto sono di 5,00 m x 3,00 m); è sempre consentita, qualora la P.A. ne ravvisi l'opportunità, procedere alla monetizzazione delle aree per standard ai sensi dell'articolo n. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. Dovranno essere previsti parcheggi privati ai sensi della legge 122/89 in misura di 1mq ogni 10 mc con un

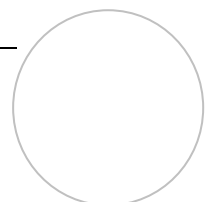


minimo di n. 2 posti auto per ogni nuova unità immobiliare (le dimensioni per ciascun posto auto sono di m. 5,00 m x 3,00 m).

35. Sono vietate le strutture provvisorie con copertura in lamiera ondulata e simili.
36. Gli ampliamenti e le nuove costruzioni di cui ai commi precedenti potranno essere effettuati una tantum, previo atto pubblico di vincolo, registrato e trascritto, onde evitare, nel tempo, di fruire ulteriormente di tale diritto.
37. Le aree a parcheggio pubblico e le aree a parcheggio privato sono dovuti nel caso di mutamento di destinazione d'uso, creazioni di nuove unità immobiliari, ampliamenti superiori a quanto consentito dagli ampliamenti "una tantum" delle presenti norme.
38. La nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, dovranno mitigare l'impatto sulle trame agrarie consolidate, anche attraverso opportune piantumazioni.

### ARTICOLO 33 - NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO DI EDIFICABILITA' DIFFUSA E(d)

1. Le zone E(d) comprendono i nuclei residenziali di antica e **nuova edificazione di più recente formazione** ubicati nell'area agricola. Le zone E(d) sono destinate alla residenza.
2. Nell'ambito delle zone E(d) oltre alla residenza, sono consentite le attività ad essa connesse indicate nella scheda d'area. Nell'ambito delle zone E(d) sono consentiti i seguenti interventi edilizi: restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione con densità fondiaria non superiore a quella preesistente e ampliamento ai sensi dell'articolo 47 delle presenti norme, Sono tutelati gli edifici rurali con valore storico artistico e/o ambientale costituiti da tipologie e morfologie dell'architettura storica locale, in particolare le cascine a cortile chiuso o semichiuso tipiche della pianura e della bassa collina e gli insediamenti rurali in linea o a corpi contrapposti tipici della media collina e le loro aree di competenza, è prescritta la salvaguardia e/o la ricostruzione dell'impianto planimetrico e urbanistico ed in particolare degli spazi aperti anche attraverso la sostituzione di strutture e di corpi incongrui ad essi addossati o posti impropriamente al loro interno, con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri d'impianto tipologici tradizionali. Per la progettazione edilizia si dovrà fare specifico riferimento agli " *Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la progettazione edilizia – Buone pratiche per la progettazione edilizia*" capitolo 4, approvato dalla Giunta Regionale con DGR 30-13616 del 22 marzo 2010, relativamente alle indicazioni e prescrizioni per la progettazione degli interventi edilizi ed ambientali.
3. Nei casi di demolizione e riedificazione, nonché di ampliamento deve essere destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico una superficie non inferiore a mq.1,00 per ogni **20 mc** **20** di volume edificato. Per gli interventi di demolizione totale e riedificazione con o senza ampliamento, che interessino edifici superiori a mq. 300 di superficie lorda, l'edificazione avverrà tramite piano di recupero o piano esecutivo convenzionato.



4. Nelle aree E(d) è consentito realizzare impianti scoperti o coperti per lo sport e attività ricreative e verde attrezzato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- Indice di copertura (IC) massimo dell'intera area pari al 20%;
  - distacchi minimi degli impianti dai confini pari a ml.6,00;
  - vanno reperite aree per parcheggi in misura non inferiore al 10% dell'intera area a tale scopo destinata;
  - oltre alle aree per parcheggi di cui al punto d) del presente articolo vanno reperite aree per parcheggi nella misura di mq.1,00 per ogni mc. 20 di volume edificato.

#### **ARTICOLO 34 - AREA DI RISPETTO AMBIENTALE A TUTELA DELLA FUTURA ESPANSIONE URBANA (ARA)**

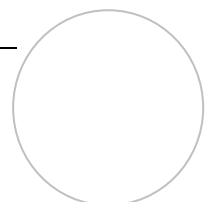
- Fascia a destinazione "agricola" della profondità di mt.100 (misurata dal perimetro dei centri e nuclei abitati così come definiti nella Tavola All.B1.11) posta a salvaguardia del contesto abitato nella quale sono ammesse esclusivamente le normali operazioni culturali agricole; svolge funzione di "filtro" tra le zone residenziali e quelle agricole. In queste aree non è ammesso l'insediamento di nuove aziende agricole, nè la realizzazione di allevamenti animali di ogni tipo e specie.
- I terreni compresi nella fascia di rispetto ambientale mantengono l'indice fabbricabile proprio dell'area a destinazione agricola, che non potrà essere utilizzato in sito ma potrà essere trasferito esternamente alla fascia di rispetto ambientale.
- Per le aziende agricole esistenti e funzionanti alla data dell'adozione del P.R.G.C., che abbiano il centro aziendale nell'area, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, a), b), c); sono ammessi gli ampliamenti di attrezzature agricole esistenti che dovranno avvenire dalla parte opposta agli insediamenti residenziali esistenti o previsti.
- Per quanto non specificatamente escluso nei precedenti commi valgono le norme per le zone agricole.

#### **ARTICOLO 35 - AREE A VERDE PRIVATO (VP)**

- Aree a verde privato, contraddistinte dalla sigla Vp, sono costituite da parchi e giardini privati. In tali ambiti, è vietata qualsiasi trasformazione edilizia o urbanistica. Sono consentiti gli interventi di edilizia libera.

#### **ARTICOLO 36 - DISCIPLINA DELLA DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO AD ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE ED AREE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO (AREE DI TIPO F)**

- Le aree per servizi sociali sono individuate con la lettera "F" seguita dalla numerazione progressiva, in queste zone sono ammessi gli interventi necessari al funzionamento od alla realizzazione degli edifici, delle attrezzature ed impianti conformi alle specifiche destinazioni indicate dal piano. Tutte le aree per servizi hanno dignità urbanistica

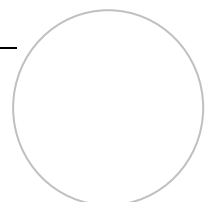




autonoma, esclusa quella contrassegnata con la sigla F13 che è parte integrante dell'area di espansione residenziale contrassegnata con la sigla C1.

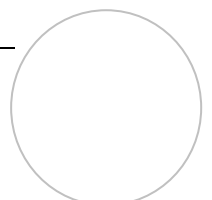
Fatto salvo quanto specificatamente **prescritto** **indicato** nella scheda d'area **è prescritto quanto segue:**

- I. le zone F comprese nel perimetro del Centro Storico e contrassegnate con le sigle F3, F4, F5, F6, F7, F8, sono soggette alle norme di cui all'articolo 28;
  - II. quelle poste in prossimità delle zone urbanistiche di tipo B e contrassegnate con le sigle F1, F2, F14, F15, F16, F17, F18, F19, sono soggette alle norme di cui all'articolo 29;
  - III. quelle poste in prossimità delle zone urbanistiche di tipo D e contrassegnate con le sigle F28, F29, F30, F31, F32, F33, F34, F35, F36, F37, F38, F39, F40, F41, F42, F43, sono soggette alle norme di cui all'articolo 31;
  - IV. tutte le altre aree contrassegnate con le sigle F9, F10, F11, F12, F20, F21, F22, F24, F26, F23, F25, sono dotate di specifica normativa contenuta nella specifica scheda d'area.
2. Nelle aree "F", il tipo di servizio indicato nella cartografia può essere variato nel rispetto dei parametri minimi previsti dall'articolo n. 21 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i., senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C., se compreso nello stesso ambito della tipologia di servizio.
3. La proprietà degli immobili destinati a servizi pubblici, può essere privata; in tal caso, dovranno essere assoggettati ad uso pubblico mediante stipula di convenzione che definisca anche i rapporti di gestione del servizio secondo quanto disposto dal comma 4 dell'articolo n. 21 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i.
4. Le zone "F", sono distinte, in relazione alle differenti funzioni ed ai sensi dell'articolo n.21 della L.R.56/77 s.m.i. in:
- I. aree per l'istruzione "I" contrassegnate con le sigle F1, F17;
  - II. aree per attrezzature di interesse comune "Ic" contrassegnate con le sigle F10, F11, F18, F19;
  - III. aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport "V" contrassegnate con le sigle F8, F9, F13, F16;
  - IV. spazi di sosta e parcheggio pubblico "P" contrassegnate con le sigle F2, F7, F5
  - V. spazi pubblici o privati per impianti tecnologici relativi alla depurazione delle acque, alla captazione di acque dal sottosuolo, cabine per la distribuzione di energia contrassegnata con la sigla F27, F44;
  - VI. spazi pubblici o privati per aree a servizio di impianti produttivi contrassegnati con le sigle F28, F29, F30, F31, F32, F33, F34, F35, F36, F37, F38, F39, F40, F41, F42, F43;
5. Le aree di sosta e parcheggio sono parte delle opere di urbanizzazione primaria. Esse devono essere ubicate a contatto con la viabilità e con gli edifici di destinazione.
6. Il dimensionamento delle aree per servizi deve essere computato, in base agli "standards urbanistici" di cui all'articolo n. 11 delle presenti norme.



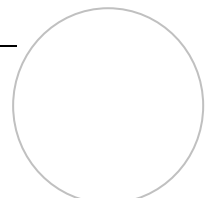


7. Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport - comprendono parchi urbani, parchi attrezzati per il gioco e le attività sportive, giardini pubblici, parchi di quartiere, parchi privati. In tali zone si possono realizzare parchi urbani, parchi di quartiere, giardini pubblici, parchi attrezzati a percorsi vita ed attività sportive, è ammessa la realizzazione di campi scoperti per discipline sportive, fabbricati per servizi igienici, spogliatoi, chioschi,; inoltre è ammessa la recinzione con rete metallica, staccionata lignea o cancellata contornata da siepe verde. I chioschi per bar e giornali, spogliatoi e per servizi igienici, possono avere una superficie coperta massima di 50 mq. e con asservimento ed obbligo di manutenzione di un'area pari a 4 volte l'area coperta, dovranno essere realizzati con i materiali e le morfologie indicate dall'Amministrazione comunale (struttura e colori coordinati con l'arredo urbano) ed essere dotati, nel caso di utilizzo per esercizi pubblici (bar etc.), di servizi igienici aperti al pubblico realizzabili come volume tecnico oltre i 50 mq massimi ammessi, altezza massima mt. 3,50.
8. Aree per Impianti Tecnologici - sono ammessi impianti di depurazione, pozzi di acqua potabile, cabine di distribuzione di energia; non rientrano nel computo delle aree per servizio ai sensi dell'articolo n.21 della L.R. 56/77 s.m.i
9. Aree per servizi di interesse comune - sono destinate a istituzioni religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici.
10. Spazi di sosta e parcheggio pubblico - sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici che dovranno essere alberati e dotati di pavimentazioni drenanti. Le aree di sosta e parcheggio sono opere di urbanizzazione primaria. Esse devono essere ubicate a contatto con la viabilità e con gli edifici di destinazione. Le superfici per parcheggi pubblici potranno essere dislocate su più livelli entro e/o fuori terra, se compatibili con la normativa in materia idrogeologica anche ai fini della formazione e/o maggior fruizione delle aree per altri tipi di servizi. In tal caso mediante apposite convenzioni, il Comune potrà disporre che le aliquote di detti parcheggi siano riservate all'uso privato; in tal caso queste aliquote non rientrano nel conteggio degli standard urbanistici. Sono ammessi spazi di sosta scoperti, parcheggi attrezzati, parcheggi in autosilos e parcheggi interrati.
11. Nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo, le aree per servizi indicate in cartografia potranno subire, nel rispetto della superficie prevista, modificazioni di forma ed ubicazione per la miglior organizzazione urbanistica del contesto territoriale interessato.
12. La localizzazione, le caratteristiche delle attrezzature o dei servizi sociali ammessi trovano riscontro nelle tavole di P.R.G.C. e nelle tabelle allegate alle presenti N.d.A., oltre che negli articoli delle presenti norme.



**ARTICOLO 37 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE STRADE**

1. L'articolo n. 2 del DL 30 aprile 1992, n° 285 s.m.i. (Nuovo Codice della Strada) definisce le caratteristiche per la classificazione dei tipi di strade:
  - I. A – Autostrade;
  - II. B – Strade extraurbane principali;
  - III. C – Strade extraurbane secondarie;
  - IV. D – Strade urbane di scorrimento;
  - V. E – Strade urbane di quartiere;
  - VI. F – Strade locali.
  - VII. Fbis – Itinerari ciclopedonali
2. Le tavole di P.R.G.C. individuano le strade secondo la classificazione sopra elencata.
3. Gli strumenti urbanistici esecutivi, redatti in base alle presenti norme, devono prevedere sezioni stradali con le seguenti dimensioni minime:
  - I. per aree a destinazione prevalente residenziali, mt. 10,00 compreso un marciapiede per lato;
  - II. per aree a destinazione prevalente commerciale e turistiche, mt. 12,00 compreso un marciapiede per lato;
  - III. per aree a destinazione prevalente produttive, mt. 15,00 compreso un marciapiede.
4. Sono parte della sede stradale, oltre la carreggiata, le banchine, i marciapiedi e le piste. Tutti questi elementi concorrono a determinare la larghezza complessiva della strada. Ove indicato nelle tavole di P.R.G.C. fanno parte della sede stradale anche i viali alberati. Caratteristiche tecniche dei viali alberati: dovranno avere una larghezza minima di mt. 5 libera da pavimentazioni, inerbita o ricoperta di materiale inerte con funzione drenante (ghiaia ciottoli etc.); le alberature non devono interferire con la visuale libera stradale e con la segnaletica verticale e rispettare un arretramento sufficiente ad assicurare una buona visibilità, nelle intersezioni e presso i passi carrai. Al momento dell'impianto, gli alberi devono avere un'inserzione della chioma, cioè un'impalcatura, non inferiore a m. 2,50 da terra, durante l'accrescimento dell'albero, la chioma dovrà essere progressivamente rialzata lasciando uno spazio libero da rami sulla carreggiata stradale di almeno 5 metri di altezza. Per la realizzazione dei viali alberati deve essere sempre utilizzata, per l'intero asse stradale, un'unica specie arborea scelta tra quelle idonee allo scopo.
5. I marciapiedi devono avere larghezza minima pari a mt. 1,50 e le banchine stradali una larghezza minima di m 0,50.
6. le distanze delle costruzioni dal ciglio della strada sono disciplinate nelle singole schede d'area. Nelle strade a fondo cieco, a servizio dei singoli edifici o insediamenti, gli arretramenti saranno conseguenti all'applicazione delle norme di confrontanza di cui al vigente Regolamento Edilizio e dei disposti dell'articolo 9 del D.M. 1444/68 s.m.i
7. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica ricadenti fuori delle aree di tipo A, le



strade esistenti, se mantenute, dovranno essere adeguate ai disposti di cui agli articoli precedenti. In ogni altro caso, le strade esistenti, se mantenute, si considereranno come corrispondenti ai requisiti di cui al presente articolo agli effetti della osservanza delle distanze considerando confermato, in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.C. o di progetti esecutivi, il loro attuale asse.

8. Ove non precisata dalle cartografie di Piano le caratteristiche delle nuove sedi stradali saranno:

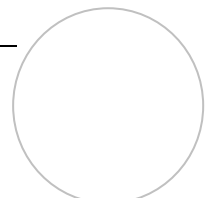
- I. larghezza della sede viaria da 2.00 a 4.00 metri lineari per strade pedonali e ciclopedonali; devono essere protette e separate dal traffico veicolare, pavimentate ed illuminate;
- II. larghezza della sede viaria da 6.00 a 9.00 metri lineari, oltre a un marciapiede per lato e relative banchine, per strade veicolari in aree di tipo "A-B-C-D" al servizio di insediamenti da 2 a 30 famiglie o di attività produttive o terziarie fino a 10 addetti, devono essere pavimentate ed illuminate, con piazzole di sosta e di manovra; per insediamenti fino a 2 famiglie è ammessa una larghezza di m. 4, ma solo in presenza di accesso privato non aperto a pubblico transito;
- III. larghezza della sede viaria da 9.00 a 12.00 metri lineari, oltre un marciapiede per lato e relative banchine, per strade veicolari in aree di tipo "A-B-C-D" al servizio di complessi insediativi di maggiori dimensioni, pavimentate ed illuminate; i raggi di curvatura minimi devono essere di ml. 7.00;
- IV. larghezza della sede viaria da 10.00 a 15.00 metri lineari, oltre un marciapiede per lato e relative banchine, per strade veicolari in aree di tipo "D" destinate al transito delle merci, pavimentate ed illuminate; i raggi di curvatura minimi devono essere di ml. 10.00.\

9. Le strade che non rispettano le caratteristiche stabilite al precedente punto , non sono considerate idonee ai fini dell'osservanza dei requisiti di urbanizzazione primaria richiesti per il rilascio del permesso a costruire.

10. I nuovi tracciati viari indicati nelle tavole di piano possono subire modeste modifiche in sede di progettazione senza che tali variazioni richiedano una variante al P.R.G.C. se contenute all'interno delle fasce di rispetto; dopo la realizzazione della sede stradale, la profondità delle fasce di rispetto, dovrà essere misurata dal ciglio della stessa.

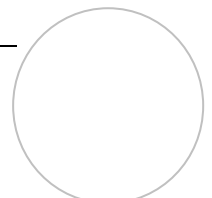
11. Negli interventi di nuova edificazione previsti nelle zone B), C) D), le strade a fondo cieco, comprese quelle private di uso pubblico, dovranno terminare con una piazzola di ampiezza minima tale che possa inscrivere nella figura geometrica risultante un raggio non inferiore a mt.7,00 misurato entro i fili esterni dei marciapiedi; deve in ogni caso essere sempre assicurata la possibilità di accostamento delle autoscale di Vigili del Fuoco secondo quanto prescritto dal D.M. 246/87 s.m.i.. Quando la lunghezza delle strade a fondo cieco supera i mt. 100,00 (cento) dovranno essere previsti slarghi per la sosta di almeno tre metri di larghezza, intervallati fra loro a distanza (D) non superiore a mt. 80,00.

12. Con motivato provvedimento Sindacale può essere imposta la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non superiore a m. 5,00 dalla linea di fabbricazione o dalle

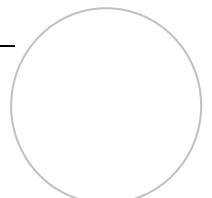


recinzioni già esistenti, anche se tale rettifica non è indicata in P.R.G.C..

13. Per la realizzazione di nuovi tratti, di ampliamenti e intersezioni di viabilità pubblica è fatto obbligo:
- I. seguire i disposti del Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, del 19 Aprile 2006 smi, ad oggetto "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali";
  - II. ripristinare la continuità idraulica delle vie di deflusso mediante l'esecuzione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno;
  - III. richiedere parere del servizio Programmazione viabilità della Provincia di Torino.
14. Sulle aree destinate alla formazione delle sedi stradali in quanto suscettibili di occupazione per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, è fatto divieto di edificare qualsiasi manufatto entro e fuori terra. Inoltre è vietata la posa di qualsiasi tipo di manufatto, di cartelloni ed insegne pubblicitarie salvo specifica autorizzazione rilasciata dall'ente proprietario della strada.
15. Le fasce di rispetto stradali potranno essere utilizzate, sempre a titolo temporaneo e precario, con manleva di cui al successivo comma 17, per i seguenti scopi:
- I. formazione di parcheggi in superficie;
  - II. impianti per la distribuzione dei carburanti nel rispetto delle normative di settore.
  - III. verde privato o consortile;
  - IV. reti idriche e fognarie
  - V. metanodotti e gasdotti
  - VI. canalizzazioni irrigue
  - VII. pozzi
  - VIII. nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
  - IX. superficie attrezzata per il gioco e la sosta;
  - X. chioschi, manufatti precari di facile rimozione e piccole attrezzature prefabbricate di servizio alla circolazione, come distributori di carburante e simili;
  - XI. cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili;
  - XII. recinzioni;
  - XIII. percorsi pedonali e ciclabili.
16. Le sistemazioni e le costruzioni di cui al punto 2), potranno essere realizzate compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione.
17. Per tutti gli edifici esistenti in tali fasce di rispetto è consentito eseguire interventi edilizi fino alla lettera c) dell'articolo n.3, del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 smi. Gli ampliamenti devono essere realizzati sul lato opposto a quello in cui si trova l'infrastruttura viaria da salvaguardare; se non risulta possibile è ammesso realizzarli entro gli allineamenti in atto. In caso di ampliamento dovrà essere rilasciata, a cura del richiedente, una manleva che lo impegni nei confronti dell'Amministrazione comunale e di qualsiasi altro ente pubblico a non avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esproprio delle opere di cui al presente comma.



18. Gli edifici demoliti per la realizzazione di strade o loro ampliamenti o di opere pubbliche in genere o per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, posti in fascia di rispetto stradale, possono essere ricostruiti con uguale volume su area adiacente (fuori dalla fascia di rispetto stradale) , quand'anche questa risulti avere una capacità edificatoria inferiore alle dimensioni dell'edificio da ricostruire e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.



## TITOLO IV: VINCOLI

### ARTICOLO 38 - DIVIETO DI EDIFICAZIONE, DI USO E DI ATTIVITA'

1. In tutto il territorio è vietata l'edificazione nelle aree o parti di aree che presentino una o più delle seguenti caratteristiche:

- I. risultano, in qualunque modo, non idonee nella relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.C. (allegato tecnico B);
- II. pendenza media superiore al 50% valutata allo stato naturale;
- III. insistono in fasce di rispetto relative alla viabilità urbana ed extraurbana, alla ferrovia, ai corsi d'acqua, ai cimiteri; si richiamano i disposti di cui agli artt.27 e 29 della L.R. 56/77 s.m.i. ;

### ARTICOLO 39 - VINCOLI SPECIALI

1. Beni sottoposti a tutela monumentale ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei Beni culturali e del paesaggio" (Codice). Sono riconosciuti beni culturali le cose immobili e mobili di cui agli artt. 10, 11 del Codice, a chiunque appartenenti, sottoposti a tutela attraverso provvedimento espresso e gli immobili aventi più di settanta anni, di autore non vivente, appartenenti a soggetto pubblico o ente ecclesiastico nonché persone giuridiche private senza fine di lucro, ancorché non puntualmente individuati dalla strumento urbanistico, fino a quando non sia intervenuta la procedura di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice. Fuori dai casi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 21 del Codice, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere, ancorché di manutenzione ordinaria, sui beni tutelati con espresso provvedimento o ai sensi della legge sopra richiamati, è subordinata ad autorizzazione del Soprintendente ai sensi del comma 4 e 5 dell'articolo n. 21 del Codice.

2. Beni sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi della Parte III del Codice: sono riconosciuti beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del Codice gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico di cui agli artt. 136 e 157 del Codice e le aree di cui all'art. 142, comma 1, del Codice rappresentati nella Tavola dei beni paesaggistici e nella Tavola dei vincoli.

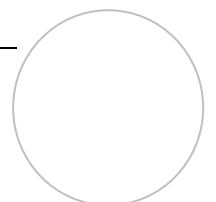
All'interno del territorio comunale sono beni paesaggistici tutelati ai sensi degli artt. 136 e 157:

- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della Collina di Pinerolo sita nel comune di Torino" (num. rif. regionale: B069, cod. rif. Ministeriale: 10268)

All'interno del territorio comunale sono beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 142 comma 1:

- lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (Rio Rettiglio e Rio Torto) iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con regio decreto 11 dicembre n. 1775 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri misurata dal ciglio superiore dell'argine, sponda o confine demaniale;

- lett. g) i territori coperti da foreste e boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6 del decreto legislativo 18 maggio 2001 n. 227;



- lett. h) le zone gravate da usi civici.

Negli aree tutelate sopra citate, come prescritto dal codice dei beni culturali e del paesaggio, ogni modificazione dello stato di fatto deve risultare compatibile con le superiori esigenze connesse alla tutela del paesaggio, e i nuovi interventi non possono pertanto proporre un'incongrua trasformazione del contesto paesaggistico.

L'esecuzione di opere e lavori in tali aree è subordinata, ai sensi dell'art. 146 del Codice, ad autorizzazione della Regione, o del Comune delegato se dotato di Commissione locale per il paesaggio, ai sensi dell'art. 148 del Codice, nei casi di cui all'art. 3 della l.r. 32/2008, previo parere obbligatorio vincolante del Soprintendente. Il Comune di Roletto è dotato di Commissione Locale per il paesaggio, istituita con Delibera di Giunta dell'Unione Montana del Pinerolese n.29 del 27/07/2017.

~~Non sono soggette ad autorizzazione le opere di cui all'art. 149 "Interventi non soggetti ad autorizzazione" del Codice~~ Ai sensi dell'art. 149 comma 1 del Codice non è richiesta l'autorizzazione:

- per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g) del "Codice", purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

Non sono altresì soggetti ad autorizzazione gli interventi e di cui al all'Allegato A del D.P.R. 31/2017 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata" Allegato A, nonché quelli di cui all'articolo 4 del sopracitato D.P.R.

Ai sensi dell'art. 146 comma 5 del Codice, a seguito della dichiarazione di positiva verifica da parte del Ministero per i beni e le attività culturali dell'avvenuto adeguamento del Prg al Ppr, il parere del Soprintendente nei procedimenti autorizzatori assume natura obbligatoria non vincolante.

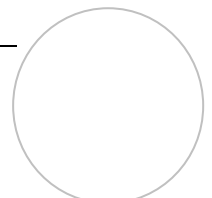
3. Ambiti individuati dal P.R.G.C. ai sensi della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i., art. 24 (Norme generali per i beni culturali ambientali) comprendono i nuclei, gli edifici singoli e i manufatti di interesse storico-artistico e/o ambientale, nonché le aree di interesse archeologico e le relative aree di competenza. Tutti gli interventi relativi ai suddetti edifici, identificati nelle tavole di P.R.G.C., di interesse storico-artistico che coinvolgano integralmente l'immobile, che implicino un significativo cambio d'uso dello stesso e delle pertinenze o eccedano il restauro ed il risanamento conservativo anche solo per porzioni dello stesso, sottratti alle procedure art. 146 del D.Lgs. 42/2004, sono comunque autorizzati tramite la commissione di cui all'art. 148 del Codice ai sensi della legge regionale 1 dicembre 2008, n. 32 articolo n.7 (Commissione Locale per il Paesaggio istituita con Delibera di Giunta dell'Unione Montana del Pinerolese n.29 del 27/07/2017). Su tali immobili, ai sensi dell'art. 149 comma 1 del Codice, non è richiesta l'autorizzazione per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di



**consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.**

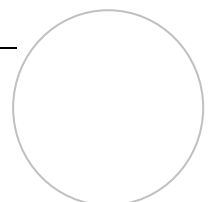
Qualora si verificano le condizioni di cui al comma 1, ovvero siano sottoposti a tutela per interesse culturale ai sensi del Codice, Parte II attraverso provvedimento decretato e notificato o *ope legis*, gli interventi dovranno essere autorizzati ai sensi dell'articolo 21 del Codice.

- I. Area di vincolo Ambientale - Sono sottoposti a vincolo paesistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio s.m.i. : i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua (Rio Rettiglio e Rio Torto) iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n. 1775 s.m.i. e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri misurata dal ciglio superiore dell'argine, sponda o confine demaniale.
4. Dovranno essere osservati gli indirizzi progettuali, le mitigazioni e le norme per la tutela del paesaggio contenuti nel manuale adottato dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 21-9251 del 05.05.2003 (B.U.R. n. 23 del 05.06.03) s.m.i..
5. Area di vincolo Idrogeologico e zone boscate (articolo n.30 Della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i.) - Riguarda le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, risultante dalle mappe perimetrare ai sensi del Regio Decreto 30 dicembre 1923, n° 3267 s.m.i. e comprende i terreni coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento. Gli interventi che ricadono nelle aree perimetrare ai sensi del citato R.D. 3267/23 s.m.i., devono ottenere l'autorizzazione ai sensi della L.R. 45/1989 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici" come ulteriormente precisato dalla Circolare n. 4/AMD del 2012 che contiene anche note interpretative, indicazioni procedurali e la definizione della documentazione a corredo delle istanze. Per definizione di "area boscata" si fa riferimento alla L.R. 20 febbraio 2009 n. 4 s.m.i.
6. L'area ricadente nel perimetro di vincolo del Piano Paesaggistico della collina di Pinerolo approvato con DCR n.121-29759 del 21 luglio 2011, è individuata in cartografia con apposita simbologia. In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti per la zona agricola "E", con esclusione degli interventi di demolizione totale e successiva ricostruzione di fabbricati esistenti, degli interventi previsti per i fabbricati artigianali inseriti in zona impropria, delle costruzioni adibite a distributori di carburante (articolo 42 delle N.T.A.)
7. Tutela delle alberature, del verde e del paesaggio naturale e agrario - La richiesta dei Titoli Abilitativi che comportino la trasformazione di suolo inedificato (con esclusione di interventi sugli edifici esistenti), deve indicare la consistenza delle alberature esistenti prima dell'intervento, specificando quelle da abbattere e quelle da conservare; la situazione deve essere opportunamente documentata. È vietato l'abbattimento di alberi monumentali ai sensi dell'Art.7 Legge n.10 del 14 Gennaio 2013 e di particolare pregio eventualmente indicati dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e/o da ogni altro piano, Ente o regolamento. È vietato l'abbattimento di alberature pubbliche: le alberature



esistenti, poste all'interno delle aree pubbliche o costituenti i filari della viabilità esistente, non possono di norma essere abbattute; salvo casi di incolumità delle persone e/o delle cose.

8. Paesaggio Naturale e Agrario - Al fine di tutelare le qualità paesaggistiche naturali ed agrarie del territorio devono essere salvaguardati i fattori riconoscibili dello stesso quali il sistema irriguo, i percorsi interpoderali, la rete stradale rurale, le siepi, i filari di alberature, le macchie arbustive. I nuovi eventuali percorsi interpoderali devono essere realizzati tenendo conto dei tracciati storicamente esistenti, evitando la realizzazione di nuovi tracciati qualora non strettamente necessari e solo dietro comprovata necessità per le esigenze dell'azienda agricola; l'utilizzo di asfalti o bitumature in genere deve essere limitato ed è possibile solo in ragione delle effettive funzioni della strada interpoderale e dietro necessità comprovate dell'azienda agricola. Nel realizzare le attrezzature agricole, su tutto il territorio comunale si deve tenere conto del contesto esistente sia naturale sia costruito, conciliando le esigenze costruttive con le esigenze naturali ed il paesaggio salvaguardando gli elementi che costituiscono fattori di riconoscibilità del territorio (sistema irriguo, percorsi interpoderali, filari, siepi, elementi e sistemi di naturalità diffusa).
9. Aree di pertinenza dei corpi idrici - fasce periglaciali - corridoi di connessione ecologica: Il Piano recepisce e fa proprie le indicazioni e le direttive del PTC2 artt. 46 e 47 e riconosce quali corridoi di connessione ecologica i Torrenti rio Torto e rio Rettiglio. La fascia periglacialiale e corridoio di connessione ecologica è l'area individuata in cartografia e caratterizzata dalla presenza di vegetazione ripariale in condizione di seminaturalità di valore ed interesse naturalistico. In tali aree:
  - I. deve essere mantenuta la vegetazione spontanea ove presente e gli interventi di gestione devono avvenire secondo le modalità riportate per le aree di pertinenza dei corpi idrici dal regolamento forestale regionale;
  - II. non sono ammesse nuove destinazioni d'uso di tipo produttivo (industriale, commerciale, artigianale, misto); alla cessazione delle attività già in essere alla data di adozione del presente Piano, tali aree dovranno essere destinate esclusivamente a "vegetazione spontanea" o a zona di rimboschimento con specie autoctone;
  - III. non sono ammessi nuovi insediamenti e ampliamenti di quelli esistenti fatto salvo quanto indicato al successivo comma 10.
10. La realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi deve essere preceduta da una verifica di localizzazioni alternative che non interferiscano con il corridoio. Qualora per motivi di pubblico interesse opportunamente motivati non siano possibili localizzazioni alternative deve comunque essere garantito il mantenimento della connessione ecologica mediante opportuni interventi di mitigazione (es. ampliamento delle aree naturali in modo da recuperare le aree di corridoio perse, tracciati in galleria, viadotti verdi, ecc.);
11. Rete irrigua minore - Gli interventi edilizi che coinvolgono canali, rii, bealere, rogge e comunque impianti del sistema idrografico minore ed irriguo del Comune, devono avvenire senza modifica dei tracciati originari anche ai fini del mantenimento della



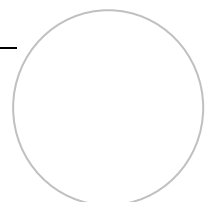
funzionalità degli ecosistemi e degli habitat naturali. Modifiche di tracciati possono avvenire solo dopo comprovata necessità ed impedimento di qualsiasi altra soluzione e/o per motivi di incolumità pubblica. Tutti gli elementi naturali e vegetazionali che caratterizzano il sistema irriguo sono da preservare, mantenere, tutelare. La realizzazione di nuovi canali e tracciati di rogge, bealere, ecc, deve prevedere l'utilizzo di materiali congrui con l'ambiente ed il contesto in cui si inseriscono, oltre che con le caratteristiche storiche tipiche dei luoghi; sia la realizzazione di nuovi canali, sia gli interventi di recupero, rifacimenti e consolidamenti spondali devono avvenire attraverso le tecniche di ingegneria naturalistica. Tutti gli interventi sul reticolo irriguo dovranno essere preventivamente autorizzati dagli enti gestori.

12. Zone boscate - le porzioni di territorio interessate da presenze massicce di alberature sulla base dello stato di fatto reale dei luoghi, indipendentemente dal tipo di classificazione catastale e della cartografia di piano, così come definite dall'art. 3 della L.R. 4/2009 e s.m.i., sono tutelate ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i., art.142 lett. G, DGR n.23-4637 del 6 febbraio 2017. Le trasformazioni delle zone boscate, possono avvenire ai sensi dell'art.19 della L.R. n.4/2009 e s.m.i. e seguire gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni di cui all'art.16 del Piano Paesaggistico Regionale (PPR-Terreni coperti da boschi); tutti gli interventi messi in atto, nonché la gestione e la manutenzione di tali zone, devono avvenire inoltre nel pieno rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano Forestale Regionale e Territoriale, nel Regolamento forestale regionale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4/R del 15/02/2010 e in vigore dal 1/09/2010 e negli eventuali piani forestali aziendali.

13. Ai sensi dell'articolo 3, comma 1 della L.R. n.32 del 01/12/2008 e s.m.i., la competenza a rilasciare le autorizzazioni paesaggistiche, nel rispetto della procedura stabilita dal codice dei beni culturali e del paesaggio, è in capo alla Regione nei seguenti casi:

- a) realizzazione di infrastrutture stradali, ferroviarie, aeroportuali di interesse sovracomunale;
- b) nuovi insediamenti produttivi, direzionali, commerciali o nuovi parchi tematici che richiedano per la loro realizzazione una superficie territoriale superiore a 10.000 metri quadrati;
- c) interventi di nuovo impianto, di completamento, di ampliamento o di ristrutturazione di edifici esistenti, pubblici o privati, che complessivamente prevedano una cubatura superiore a 10.000 metri cubi o a 3.000 metri quadrati di superficie lorda di pavimento;
- d) impianti per la produzione di energia con potenza superiore a 1000 chilowatt di picco;
- e) linee elettriche ed elettrodotti superiori a 15 chilovolt, tralicci e ripetitori con altezze superiori a 30 metri;
- f) funivie ed impianti di risalita con lunghezza inclinata superiore a 500 metri;
- g) trasformazioni di aree boscate superiori a 30.000 metri quadrati.

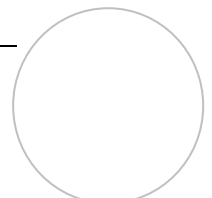
Nei casi non elencati dal comma 1 dell'art. 3 della L.R. n.32 del 01/12/2008 e s.m.i. e per quelli di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata), il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è delegato ai comuni o alle loro forme associate, che si avvalgono, per la valutazione delle istanze, delle competenze tecnico scientifiche delle commissioni locali per il paesaggio. Con l'approvazione del Ministero per i beni e le



attività culturali della variante del P.R.G.C. di adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, non è più obbligatorio il parere della Commissione Locale per il Paesaggio nel caso di procedimento autorizzatorio semplificato.

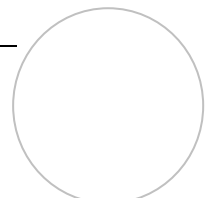
#### **ARTICOLO 40 - FASCE DI RISPETTO**

1. Area di vincolo verso edifici industriali, depositi di materiali insalubri e pericolosi (articolo 27, 7° comma Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i.) – Comprende gli spazi entro l'area individuata dalle tavole di P.R.G.C., misurata dal filo esterno della recinzione dell'impianto industriale. Tali aree sono inedificabili per scopi residenziali, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume degli edifici esistenti; è ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali. Sono ammesse strutture agricole di tipo produttivo con esclusione di impianti per l'allevamento animale.
2. Area di vincolo verso pubbliche discariche entro una fascia di mt.100. Comprende le aree poste ad una distanza (D) di mt. 100, misurata dal filo esterno della recinzione dell'impianto. Tali aree sono inedificabili per scopi residenziali, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, purché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.(Dlgs 13.01.2003 n.36; L.R. 24.10.2002 n.24)
3. Area di vincolo verso opere di presa degli acquedotti, di pozzi e sorgenti entro una fascia di mt. 200 per gli interventi previsti dal D.P.R. 236/88 s.m.i da pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici; (art.5 e 6 del D.P.R. 24.05.1988 n.236, D.lgs 11.05.1999 n.152, D.lgs 18.08.2000 n.258, D.Lgs 03.04.2006 n.152 art.94, L.R. 29.12.2000 n.61, D.P.G.R. 11.12.2006, n.15/R) Comprende gli spazi entro l'area individuata dalle tavole di P.R.G.C., misurata dal filo esterno della recinzione dell'impianto. Tali aree sono inedificabili, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume degli edifici esistenti, purché la realizzazione di parcheggi pubblici e privati purché con rivestimenti stagni, adeguatamente bordati e provvisti di evacuazione delle acque. di parchi pubblici anche attrezzati, di colture arboree industriali senza utilizzazione di prodotti antiparassitari, di erbicidi e di ormoni vegetali lungo i sentieri e le strade, di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi , di strade sulle quali sia autorizzato soltanto il traffico vicinale destinato all'agricoltura, i lavori di costruzione e manutenzione delle opere di arginatura e alle necessità dell'approvvigionamento d'acqua.
4. Area di vincolo verso impianti di depurazione entro una fascia di mt. 100 dal perimetro degli impianti pubblici di depurazione delle acque o di discarica dei rifiuti solidi urbani; con piantumazione di alberi di alto fusto con funzione di mascheramento e protezione. (M.LL.PP. 04.02.1977 N.43, Piano di tutela delle acque – D.C.R. n.117-10731 del 13 marzo 2007 art.31) Comprende gli spazi entro l'area individuata dalle tavole di P.R.G.C., misurata dal filo esterno della recinzione dell'impianto. Tali aree sono inedificabili, non



sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi pubblici e privati , di parchi pubblici anche attrezzati, di colture arboree industriali, di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

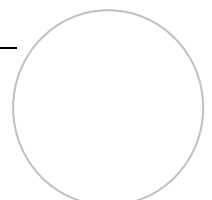
5. Area di vincolo verso conduttori elettrici aerei, entro una fascia di di rispetto minima di mt. 10,00 misurata da qualunque conduttore. Per linee con tensione superiore a 132Kw, e per le linee a tensione inferiore a 132Kw non indicate nelle tavole di P.R.G.C. valgono le distanze previste dalla normativa vigente (L.22.02.2001 n.36; D.P.C.M. 08.07.2003; D.M. 39 maggio 2008). Le aree comprese nella fascia di rispetto sono inedificabili, è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici e privati , di parchi pubblici anche attrezzati.
6. Area di vincolo verso acquedotti, gasdotti, fognature – pari a mt. 3 dall'asse delle condotte idriche principali o dai collettori principali fognari, ove non corrano lungo o entro le sedi viarie esistenti o previste. Per i gasdotti ogni edificazione e trasformazione del suolo prevista in prossimità delle tubazioni principali, dovrà rispettare le prescrizioni imposte dall'Ente gestore della rete, in sede di nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere. Le aree comprese nella fascia di rispetto sono inedificabili, è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici e privati , di parchi pubblici anche attrezzati, di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.
7. Area di vincolo cimiteriale – distanza minima dal cimitero mt.200 ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 27 della L.R.56/77 s.m.i. Comprende gli spazi inclusi nel perimetro indicato dalle tavole di P.R.G.C. ai sensi del Regio Decreto 27 luglio 1934, n.1265 “Testo unico delle leggi sanitarie, art.338 come modificato con L. 1 agosto 2002 n.166. Il limite di tale perimetro si determina dal filo esterno del muro di recinzione Nella fascia di rispetto è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, comprese le attrezzature sportive all'aperto ed i relativi servizi, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13 della comma 3, lettere a), b), c) e d) della L.R.56/77 s.m.i., nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda esistente all'atto di adozione della variante generale al P.R.G.C. (articolo 27 L.R.56/77 s.m.i.). Possono eventualmente essere posti in opera manufatti di facile rimozione, adibiti alla vendita dei fiori o similari.
8. Indice di fabbricabilità delle fasce e zone di rispetto - Ai sensi dell'articolo 27 Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i. limitatamente alle tipologie ivi indicate, le aree comprese nelle fasce e zone di rispetto e aree di vincolo mantengono l'indice di fabbricabilità o di densità propri dell'area di P.R.G.C. cui appartengono; detto indice potrà essere utilizzato solo nell'ambito della detta area di P.R.G.C. purché fuori dalle fasce e zone di rispetto e aree di vincolo.



9. Agli edifici, esistenti nelle aree di rispetto o che si trovano entro distanze inferiori a quanto prescritto da stalle o concimaie, possono essere concessi incrementi di SL in quantità non superiore al 20% della esistente, a norma dell'articolo n.27 comma 12 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i .
10. Nelle fasce di cui ai numeri precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione dei servizi pubblici.

#### **ARTICOLO 41 - NORME DI TUTELA RISCHIO INDUSTRIALE.**

1. Aree a rischio industriale – Nelle aree con stabilimenti a rischio di incidente rilevante ai sensi del DM 9/5/2001, DM 15/5/96, D.Lgs 105/2015 s.m.i., della Nota Esplicativa della Città Metropolitana n.5 approvata con D.C.m. n. 38516 del 15/12/2015 e della Variante “Seveso” al PTC approvata con deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte n. 23-4501 del 12 ottobre 2010, devono essere osservati dei requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale. Ai sensi della variante “Seveso” al PTC e del D.Lgs 105/2015 s.m.i., le attività produttive sono classificate come segue:
  - 1.1. Attività dette “Seveso”, si intendono le aziende soggette agli obblighi per gli stabilimenti di soglia inferiore e soglia superiore ai sensi del D. Lgs 105/2015 s.m.i.
  - 1.2. Attività dette “Sotto-soglia Seveso”, con riferimento all’art. 19 delle norme di attuazione della “variante Seveso” al P.T.C., si intendono le attività che prevedono la detenzione o l’impiego, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive soglie relative all’applicazione degli obblighi, per gli stabilimenti di soglia inferiore delle sostanze e/o dei preparati definiti dall’Allegato 1, Parti 1 e 2, del D.Lgs 105/15 s.m.i.. (Nota Esplicativa n.5 della Città Metropolitana).
  - 1.3. Il D.M. 09/5/2001 s.m.i. definisce gli elementi territoriali vulnerabili ricadenti nelle categorie A, B, C, D, E, F, della tabella 1 dell’allegato al decreto stesso
  - 1.4. Per l’insediamento delle nuove attività, per la modifica o trasformazione delle attività esistenti che per l’effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui al comma precedente, il richiedente dichiara al comune, all’atto della presentazione dell’istanza volta all’ottenimento dei titoli abilitativi necessari, in quale delle suddette categorie ricade l’attività (Seveso o Sotto-Soglia Seveso) ovvero di non rientrare in nessuna delle stesse e presenta la relativa documentazione giustificativa ai sensi degli articoli 19 comma 1 e 10 commi 3 e 4 della “Variante Seveso” del P.T.C. che deve includere:
    - I. l’informativa di cui alle tabelle riportate nell’allegato 7 del documento RIR;
    - II. la relazione di compatibilità ambientale e territoriale ai sensi del Presente Piano Regolatore, atta a dimostrare la compatibilità rispetto alle destinazioni d’uso in atto;
    - III. le informazioni di cui al punto 7.1 dell’allegato al DM 09/5/2001 s.m.i..
  - 1.5. L’appartenenza ad una delle suddette categorie deve essere preventivamente dichiarata dal gestore che intende apportare le modifiche o le trasformazioni delle attività anche nei casi in cui non sia necessario il rilascio di titoli abilitativi.





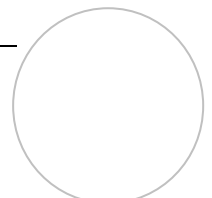
- 1.6. Nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale, non è ammesso l'insediamento di nuovi stabilimenti "Seveso" e di stabilimenti "sottosoglia Seveso" appartenenti alle categorie c) e d) di cui all'articolo 19 della Variante "Seveso" del PTC.
- 1.7. La modifica o la trasformazione delle attività Seveso deve seguire quanto stabilito dall'articolo 18 e dall'allegato D del D.Lgs 105/15 s.m.i. e dall'articolo 15 della Variante "Seveso" al PTC. La modifica o la trasformazione delle attività sotto-soglia Seveso, appartenenti alle categorie c) e d) di cui all'articolo 19 della Variante "Seveso" al PTC, deve seguire quanto stabilito dagli articoli 10 e 15 della Variante stessa.
- 1.8. Nelle zone a rilevante vulnerabilità ambientale, l'insediamento, la modifica o la trasformazione delle attività Seveso o Sotto-soglia Seveso è subordinata al rispetto degli articoli 15.2 (per attività Seveso) e 19 (per attività sotto soglia Seveso) delle N.T.A. della variante Seveso al P.T.C., ed è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione a firma di professionista abilitato, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida della Variante Seveso del P.T.C.
- 1.9. Per regolamentare la presenza sul territorio degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante soggetti ai disposti di cui al D. Lgs 105/2015 si definisce:
- 1.9.1. Area di osservazione ai sensi delle "*Linee guida per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale*" (DGR n.17-377 del 26 luglio 2010) per gli stabilimenti soggetti ai disposti di cui al D.Lgs 105/15 s.m.i., è l'area vasta intorno allo stabilimento a Rischio Incidente Rilevante identificata al fine di definire sul territorio caratteristiche idonee a proteggere la popolazione nell'eventualità di un'emergenza industriale. Per gli stabilimenti di cui all'articolo 3 comma 1 lettere b), c), e) ed f) del D.Lgs 105/15 e s.m.i. l'area di osservazione è individuata in conformità con quanto previsto nelle "*Linee guida per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale*" (DGR n.17-377 del 26 luglio 2010). I servizi, le attività produttive e commerciali di nuova edificazione o quelle oggetto di modificazioni, che comportino la presenza di un elevato carico antropico, inserite nell'area di osservazione, oltre alle prescrizioni già indicate per l'intero territorio comunale dovranno dotarsi di:
- I. una duplice viabilità per l'accesso all'area dei mezzi di emergenza e vie di fuga adeguate a gestire eventuali evacuazioni, ove possibile.
  - II. un piano di emergenza interno atto a gestire in modo adeguato l'emergenza in caso di incidente rilevante nell'area.
- 1.9.2. Area di esclusione: ai sensi delle "*Linee guida per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale*" (DGR n.17-377 del 26 luglio 2010) per gli stabilimenti soggetti ai disposti di cui al D.Lgs. 105/15 s.m.i. è l'area circostante lo stabilimento a rischio di incidente rilevante non direttamente coinvolta dalle aree di danno. Tale area è individuata ai sensi delle "*Linee guida per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale*" (DGR n.17-377 del 26 luglio 2010). In tali aree, oltre ai vincoli già indicati per l'area di osservazione, occorre:
- I. evitare nuove edificazioni e modifiche di destinazione d'uso che determinino un aumento significativo di carico antropico, tale da rientrare nelle categorie territoriali A e B di cui alla tabella 1 del D.M.



09/5/01 s.m.i.

- II. dotare tutti i nuovi edifici di sistemi di ventilazione automatica e rilevazione gas (dotati di allarme) per i locali interrati le cui aperture verso l'esterno (inclusi eventuali canali o tubazioni di scolo, drenaggi, aerazione) siano collocate con una elevazione pari o inferiore a metri +5 rispetto alla minima quota del piano di campagna dello Stabilimento a Rischio di Incidente Rilevante che definisce l'Area di Esclusione;
- III. realizzare le nuove aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto (parcheggi, aree di svago, ecc.) in posizione protetta rispetto all'attività produttiva Seveso o sottosoglia Seveso, in modo tale che questa sia separata da una barriera fisica di tipo strutturale (muri, edifici, ecc.);
- IV. nel caso di edifici ubicati su lotti confinanti con le aree di pertinenza di attività Seveso, occorre inoltre:
  - I. realizzare un muro di separazione sul lato confinante con l'attività di altezza non inferiore a 2.50 m;
  - II. minimizzare le aperture degli edifici (porte, finestre, prese d'aria) sul lato affacciato verso l'attività a rischio, limitando le aperture a quelle strettamente necessarie per garantire gli accessi, l'illuminazione e i ricambi d'aria che non siano praticabili su altre facciate dell'edificio;
  - III. prevedere un accesso carraio sull'area confinante con l'attività a rischio per l'accesso di mezzi di soccorso;
  - IV. installare, lungo il confine con l'attività a rischio, idranti UNI70 con distanza (D) reciproca non superiore ai 60 m;
  - V. predisporre un'area di intervento per i mezzi dei Vigili del Fuoco con possibilità di attacco di motopompa.
- V. l'insediamento di nuove aree produttive o di completamento è ammessa a condizione che sia garantita:
  - I. la realizzazione di doppia viabilità di accesso per un'adeguata gestione delle emergenze in ogni punto dell'area produttiva;
  - II. la realizzazione di un'adeguata viabilità di distribuzione interna all'area produttiva;
  - III. la realizzazione di servizi comuni per la gestione delle emergenze (rete antincendio, i sistemi di allertamento, ecc.);
  - IV. la predisposizione di un piano di emergenza interno all'attività produttiva ed effettuate prove periodiche di evacuazione.

1.9.3. Area di danno: l'area all'interno della quale gli effetti fisici derivati dagli scenari incidentali ipotizzabili possono determinare danni a persone che vanno dalla "elevata letalità" alle "lesioni reversibili" o danni a strutture, sulla base del superamento dei valori di soglia espressi nella tabella 2 del punto 6.2 dell'allegato al D.M. 09/5/01 s.m.i.



1.10. Sul territorio comunale, in zona normativa Di4.1, è presente un'industria classificata, ai sensi del D.Lgs. 105/2015 s.m.i., a "Rischio di Incidente rilevante". In base alle risultanze dall'Elaborato Tecnico RIR, sono individuate e sottoposte a vincolo le aree:

1.10.1. di osservazione individuata ai sensi dell'articolo n.8 della Variante Seveso al P.T.C.P., ripresa, rivista e modificata dall'Elaborato Tecnico RIR recepita dal P.R.G.C. di esclusione delle categorie territoriali A e B individuata ai sensi dell'art. 9 della Variante Seveso al P.T.C.P.;

1.10.2. di danno per le aree del territorio coinvolte dai potenziali scenari incidentali dello stabilimento ubicato in zona normativa Di4.1. Le aree di danno sono indicate sugli elaborati grafici del PRGC in colore rosso (elevata letalità) e arancio (inizio letalità), e al loro interno è prescritto quanto segue:

a) nell'area a elevata letalità (rossa) è ammessa la sola categoria F del D.M. 9 maggio 2001:

CATEGORIA F

- I. Area entro i confini dello stabilimento.
- II. Area limitrofa allo stabilimento, entro la quale non sono presenti manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone.

b) nell'area di inizio letalità (arancio) sono ammesse le sole categorie E, F del D.M. 9 maggio 2001:

CATEGORIA E

- I. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia inferiore a  $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
- II. Insediamenti industriali, artigianali, agricoli e zootecnici.

CATEGORIA F

- I. Area entro i confini dello stabilimento.
- II. Area limitrofa allo stabilimento, entro la quale non sono presenti manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone.

2. Nelle aree di osservazione, esclusione e danno di cui ai commi precedenti, ove sono ammesse le attività commerciali al dettaglio valgono le seguenti limitazioni:

2.1 - Attività commerciali al dettaglio:

2.1.1 aree adibite alla vendita settore alimentare o misto:

- 0,4 persone/mq per attività con superficie di vendita fino a 2500 mq
- 0,2 persone /mq per attività con superficie di vendita superiore a 2500 mq;

2.1.2 aree adibite alla vendita settore non alimentare 0,2 persone/mq

2.1.3 aree adibite ad uffici e servizi: persone dichiarate dal titolare + 20%.

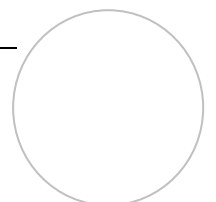
2.2 Attività commerciali all'ingrosso:

2.2.1 aree adibite alla vendita: 0,1 persone/mq;

2.2.2 aree adibite ad uffici e servizi: persone dichiarate dal titolare + 20%.

2.2.3 Negozi specialistici che trattano una specifica gamma merceologica (non alimentare) con superficie di vendita non superiore a 1000 mq: 0,1 persone/mq.

2.2.4 Nei centri commerciali l'affollamento complessivo è determinato sommando quello previsto nelle singole attività commerciali, applicando le densità di affollamento in funzione del settore di vendita (alimentare/misto o non alimentare), e considerando per le parti comuni frequentate dal pubblico una densità di affollamento non inferiore a 0,2 persone/mq.



2.2.5 Per le aree adibite a ristorazione si applica una densità di affollamento di 0,7 persone/mq; per tali aree, qualora l'affollamento superi le 200 persone, almeno la metà delle uscite di sicurezza deve immettere direttamente all'esterno dell'attività commerciale su spazio scoperto, ovvero su luogo sicuro dinamico anche facente parte del sistema di vie di esodo dell'attività commerciale.

Ferme restando le necessarie autorizzazioni, qualora nell'ambito dell'attività commerciale siano previste aree per mostre, esposizioni, manifestazioni varie di intrattenimento a carattere temporaneo con capienza superiore a 100 persone, valore determinato considerando una densità di affollamento di 1,2 persone/mq, il dimensionamento delle vie di esodo deve tener conto di tale affollamento in aggiunta a quello stabilito per le superfici di vendita.

## ARTICOLO 42 - NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO

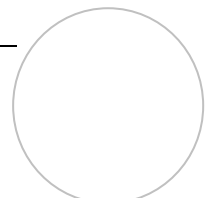
L'articolato disciplina le seguenti tematiche derivanti dal Piano paesaggistico regionale:

- il sistema idrografico,
- i territori coperti da foreste e da boschi,
- i luoghi e gli elementi identitari,
- le aree rurali di elevata biopermeabilità,
- le aree di notevole interesse agronomico,
- le aree di notevole interesse pubblico,
- le aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive.

I restanti aspetti del Piano paesaggistico trovano opportuna attuazione all'interno di altri articoli delle NTA.

### 1. Sistema Idrografico (Art. 14 NTA del Ppr).

- I. Le zone fluviali interne sono individuate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera C del Codice anche ai fini dell'autorizzazione Paesaggistica di cui all'art. 146 del citato Codice;
- II. La zona fluviale interna, la cui ampiezza coincide con l'area tutelata ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c. del Codice, è di mt. 150 misurati dai Rii Torto e Rettiglio così come sono indicati sulla cartografia di Piano sugli elaborati B3, C4, C5, C6, C12, C12a, C13 del PRGC. Considerato che l'indicazione grafica di detti corsi d'acqua può scostarsi dalla situazione reale a causa dei frequenti spostamenti del loro letto, si prescrive che la verifica della distanza di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c. del Codice venga effettuata comunque per tutti gli interventi edilizi posti entro una distanza (D) di mt. 200 misurata graficamente dei corsi d'acqua così come gli stessi sono indicati sulle tavole di PRGC. La verifica in loco della distanza (D) dai corsi d'acqua deve essere effettuata secondo le modalità indicate nell'Allegato C delle NTA del PPR "*Delimitazione delle fasce di cui all'articolo 142, comma 1, lettere b) e c) del codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs. 42/2004)*", riportato per comodità di consultazione anche in calce alle presenti NTA.
- III. Nelle zone fluviali "interne" valgono le seguenti prescrizioni:
  - le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale



del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche;

- la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare i fattori caratterizzanti il corso d'acqua aventi valore scenico ed i contesti storico-architettonici di pregio;

- la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.

- per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde è richiesto il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica.

## 2. Territori coperti da foreste e boschi (Art. 16 NTA del Ppr)

I. I territori coperti da foreste e boschi sono zone a destinazione agricola indicati sugli elaborati B3, C4, C5, C6, C12, C12a, C13 del PRGC con specifica simbologia e, sulle tavole urbanistiche, anche con la sigla E4;

II. Le foreste ed i boschi sono individuati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g del Codice anche ai fini dell'autorizzazione Paesaggistica di cui all'art. 146 del citato Codice;

III. Gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina. È ammesso l'ampliamento delle attività agricole esistenti alla data di adozione del progetto preliminare della variante generale al PRGC, mentre non è ammessa la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli.

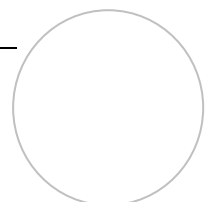
## 3. Luoghi ed elementi identitari - zone gravate da usi civici - Art. 33 NTA del Ppr

I. Sono beni identitari le zone gravate da Usi Civici di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, così come individuati nella tavola C12 (tavola dei beni paesaggistici), nell'Allegato B11 e negli elaborati B3, C4, C5, C6, C12a del PRGC, per i quali ne è previsto il mantenimento come testimonianza storica di gestione territoriale.

II. Nelle aree di cui al punto "I" si applicano le disposizioni della l.r. 29/2009 "Attribuzioni di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici", nonché la disciplina in materia di autorizzazione paesaggistica.

III. I beni e terreni gravati da usi civici non possono subire trasformazioni di alcun genere, fatto salvo quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

IV. Nel caso di liquidazione di un terreno gravato da uso civico, come previsto dall'articolo 3, comma 3 della legge 20 novembre 2017 n. 168, recante "Norme in materia di domini collettivi", il vincolo paesaggistico sulle zone gravate da usi civici ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h) del Codice permane in ogni caso.



#### 4. Aree rurali di elevata biopermeabilità - Art. 19 NTA del Ppr

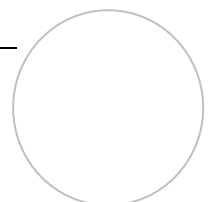
- I. Le aree rurali di elevata biopermeabilità presenti sul territorio comunale sono zone a destinazione agricola costituite da prati, prato-pascoli, pascoli di montagna e di collina e cespuglieti indicati sull'Elaborato C13 del PRGC con specifica simbologia e sulle tavole urbanistiche con la sigla E2;
- II. Tali aree devono essere mantenute con le colture prative esistenti e le infrastrutture tradizionali per l'irrigazione.
- III. Non sono ammesse edificazioni che determinino nuovo consumo di suolo, salvo sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare. È comunque ammesso l'ampliamento delle attività agricole esistenti alla data di adozione del progetto preliminare della variante generale al PRGC, mentre non è ammessa la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli.

#### 5. Aree di elevato interesse agronomico Art. 20 NTA del Ppr

- I. Le aree di elevato interesse agronomico sono aree agricole costituite da territori appartenenti alla prima e seconda classe della "Carta di Capacità d'uso del Suoli del Piemonte" adottata con DGR n- 75-1148 del 30-11-2010, individuate sull'Elaborato C13 con specifica simbologia e sulle tavole urbanistiche con la sigla E1;
- II. Tali aree non possono essere trasformate e devono essere mantenute all'uso agrario tutelando gli elementi rurali tradizionali quali siepi, filari e canalizzazioni.
- III. In tali aree, sono possibili nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti;
- IV. Sono ammesse le nuove aree a destinazione produttiva contrassegnate sugli elaborati di piano con le sigle D9, D12, D13 e D14 in quanto costituiscono ampliamento e riorganizzazione dell'insediamento produttivo esistente in località Bivio, per il quale non sono possibili alternative di riuso e rilocalizzazione.
- V. La realizzazione di impianti di produzione dell'energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, con le previsioni contenute nelle NTA del PPR e con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.
- VI. La realizzazione di nuove aziende agricole è ammessa previa predisposizione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.

#### 6. Area di notevole interesse pubblico della collina di pinerolo (Codice di riferimento ministeriale 10268, numero di riferimento regionale B069)

- I. Gli interventi modificativi dello stato dei luoghi nelle adiacenze del fulcro visivo del santuario della Beata Vergine del Colletto, non devono pregiudicare

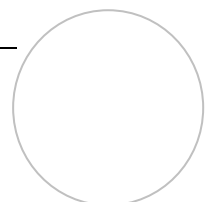


l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con la percezione del bene stesso. Così come pure l'installazione di impianti per le infrastrutture di rete, per la telecomunicazione e di produzione energetica.

- II. Deve essere mantenuta la leggibilità e la riconoscibilità degli elementi identitari del paesaggio rurale esistente costituiti dalla trama agricola, dal sistema delle coltivazioni, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse evitando interventi che comportino la modificazione dell'andamento naturale del terreno se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e allo svolgimento delle pratiche agricole tradizionali.
- III. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente o quelli di nuova realizzazione non devono alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio agrario collinare attraverso la realizzazione di volumi che per forma, posizione e colore modifichino la percezione visiva dei luoghi.
- IV. Per i nuovi fabbricati a uso agrosilvopastorale non è consentito l'impiego di strutture prefabbricate, metalliche e in cemento armato, lasciate a vista.
- V. Le previsioni di nuova edificazione devono essere poste nei lotti liberi interclusi o in contiguità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato, ricercando un'ideale integrazione con i caratteri insediativi del tessuto edificato esistente.
- VI. Per gli insediamenti non residenziali gli eventuali interventi di riuso, completamento o ampliamento devono osservare le prescrizioni della scheda del Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, relativa al bene B069, allegata in calce.
- VII. Gli adeguamenti della rete viaria devono risultare compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico presenti;
- VIII. I percorsi pedonali devono essere conservati nella loro integrità salvaguardando i tratti di muratura in pietra a secco esistenti.

7. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive - Art. 41 delle NTA del Ppr

- I. All'interno del territorio comunale sono presenti i seguenti elementi di criticità:
  - a. Criticità lineare lungo la S.R. 589 nel tratto interno all'area Produttiva della località Bivio, costituita dalla presenza di un continuo edificato lungo entrambi i lati della strada provinciale composto da edifici di natura eterogenea di epoche e tipologie costruttive differenti, con presenza di elementi dissonanti costituiti da disallineamento delle facciate, delle recinzioni, altezze diverse dei corpi edilizi, elementi di decoro eterogenei, contrassegnati dalle sigle D5, D6, D9, D10 negli elaborati del P.R.G.C.
  - b. Criticità puntuali :
    - Segni di attività impattanti, aggressive o dismesse: Chiusura dei varchi e delle connessioni ecologiche tra collina e pianura nella zona del capoluogo, contrassegnata con la sigla C1/c negli elaborati del P.R.G.C.;
    - Segni di attività impattanti, aggressive o dismesse: Impianto a rischio di incidente rilevante ubicato in via Santa Brigida,

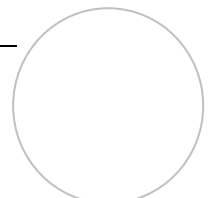


contrassegnato con la sigla Di4.1 negli elaborati del P.R.G.C.

- II. Per riqualificare le aree in cui ricadono gli elementi di criticità, gli interventi di riuso o trasformazione eccedenti quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a, b, c, per gli edifici o infrastrutture dismessi o da rimodernare, sono subordinati alla predisposizione di un progetto di riqualificazione che preveda la rimozione, o la mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione, consentendo un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle NTA del Ppr. Inoltre, il progetto di riqualificazione dovrà altresì trattare anche gli aspetti relativi ai materiali e alle colorazioni da utilizzare nei prospetti, al tipo di vegetazione da impiegare e al modo di realizzare adeguate schermature degli edifici incongrui.

#### **ARTICOLO 43 - AREE DEL COMUNE DI ROLETTO INSERITE NEL PIANO PAESAGGISTICO DELLA COLLINA DI PINEROLO**

1. Le prescrizioni contenute nel presente articolo si applicano esclusivamente sulla porzione di territorio comunale ricadente all'interno del Perimetro del Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo, indicato sulle Tavole di PRGC (Elab C4 – scala 1:5.000, Elab C6 – Scala 1:2000)
2. **SISTEMA IDROGRAFICO** - Lungo la Bealera della Porporata si prescrive una fascia di rispetto di 15 metri misurati dalla sommità delle scarpate naturali o dell'opera spondale del canale. L'indicazione grafica di detta fascia, riportata sulle tavole C4 e C6 del PRGC, è puramente indicativa e dovrà essere verificata in loco mediante rilievo asseverato, misurando la distanza a partire dalla sommità delle scarpate naturali o dall'opera spondale del canale. All'interno delle fasce di rispetto suddette:
  - è vietata ogni trasformazione di carattere edilizio e idraulico del corso d'acqua, ad eccezione del taglio di colture cedue, della sostituzione dei robinetti con vegetazione autoctona e delle operazioni connesse alla conduzione dei fondi;
  - sono consentite opere di presa idraulica solo se giustificate da attività agricola, previa autorizzazione del sindaco, sentita la commissione igienico-edilizia e la ripartizione lavori pubblici.
3. **RETE IDROGRAFICA MINORE** - è fatto divieto di interrompere, deviare o intubare tutti i corsi d'acqua con qualsivoglia opera di recinzioni, muri di sostegno o anche semplici depositi di materiali. Va salvaguardata e mantenuta la presenza dei fossi di raccolta delle acque meteoriche stradali. Ove strettamente necessario, gli stessi possono essere grigliati, previa opportuna verifica idraulica; l'acqua di tali fossi dovrà confluire negli impluvi più prossimi ai singoli tratti stradali.
4. **FILARI E SIEPI CAMPESTRI** - è vietato rimuovere, danneggiare o interrompere siepi e filari esistenti. I filari interrotti devono essere ripristinati e quelli esistenti dovranno essere conservati, in particolar modo quelli di salici capitozzati, in quanto elementi storici costitutivi del paesaggio. L'ampliamento delle siepi e dei filari deve essere effettuato





sempre con specie autoctone indicate nel successivo comma del presente articolo. In particolare dovranno essere completati i filari di salici capitozzati e le siepi indicate sugli elaborati C4 e C6 del PRGC lungo la Bealera della Porporata, via Santa Brigida e la S.P. 589.

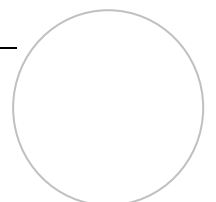
- 5. SPECI ARBUSTIVE E ARBOREE** – sulla porzione di territorio comunale ricadente all'interno del Perimetro del Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo, di cui al comma 1 del presente articolo dovranno essere piantate esclusivamente le specie arbustive e arboree citate nel seguente elenco:

<b>Specie Arboree</b>	<b>Specie arbustive</b>
Farnia ( <i>Quercus robur</i> L.)	Nocciolo ( <i>Corylus avellana</i> L.)
Rovere ( <i>Quercus petraea</i> (Mattuschka) Liebl.)	Evonimo ( <i>Euonymus europaeus</i> L.)
Frassino ( <i>Fraxinus excelsior</i> L.)	Sanguinello ( <i>Cornus sanguinea</i> L.)
Tiglio ( <i>Tilia cordata</i> Miller)	Biancospino ( <i>Crataegus monogyna</i> Jacq.)
Carpino ( <i>Carpinus betulus</i> L.)	Ligustro ( <i>Ligustrum vulgare</i> L.)
Ciliegio selvatico ( <i>Prunus avium</i> L.)	Frangola ( <i>Frangula alnus</i> Miller)
Acer campestre ( <i>Acer campestre</i> L.)	Pero corvino ( <i>Amelanchier ovalis</i> Medicus)
Pioppo bianco ( <i>Populus alba</i> L.)	Caprifoglio ( <i>Lonicera caprifolium</i> L.)
Pioppo nero ( <i>Populus nigra</i> L.)	Rosa canina ( <i>Rosa canina</i> L.)
Pioppo tremolo ( <i>Populus tremula</i> L.)	Perastro ( <i>Pirus pyraster</i> Burgsd.)
Salice bianco ( <i>Salix alba</i> L.)	Prugnolo ( <i>Prunus spinosa</i> )
Salice cinereo ( <i>Salix cinerea</i> L.)	Pallon di maggio ( <i>Viburnum opulus</i> L.)
Salice ripaiolo ( <i>Salix eleagnos</i> Scop.)	Lantana ( <i>Viburnum</i> )
Salice rosso ( <i>Salix purpurea</i> L.)	
Salice da ceste ( <i>Salix triandra</i> L.)	
Ciliegio a grappoli ( <i>Prunus padus</i> L.)	
Betulla ( <i>Betula pendula</i> Roth)	
Castagno ( <i>Castanea sativa</i> L.)	
Olmo cigliato ( <i>Ulmus laevis</i> Pallas)	

- 6. TRATTI DI STRADA CON VISUALI DA PRESERVARE E PUNTI PANORAMICI CON CONI DI VISIBILITÀ** - sulle tavole di PRGC (Elab. C4 e C6) sono riportate le "Emergenze Paesaggistiche" (Chiesa del Colletto), i tratti di strada con "visuali da preservare" ed i "punti panoramici" liberamente accessibili, con relativi "coni di visibilità" così come individuate sugli elaborati del Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo.

- Si definiscono "visuali da preservare", le direttrici visive di maggior sensibilità, presenti lungo le strade, ciclostrade o sentieri, che offrono una "veduta" su luoghi di interesse paesistico, quali emergenze geomorfologiche, vegetazionali e storico culturali o viste di particolare profondità ed ampiezza.
- Si definiscono "coni di visibilità" le zone di visuale, di ampiezza e profondità variabile, di cui si può godere da un determinato punto individuato in cartografia come "punto panoramico".

A lato dei tratti di strada interessati da visuali da preservare e immediatamente a valle dei punti panoramici:

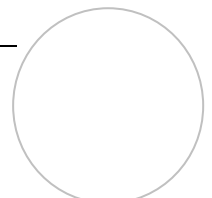


- non sono ammesse nuove recinzioni, pali, linee elettriche e manufatti di ogni genere, nonchè siepi e impianti arborei compatti che interrompano la visuale aperta verso la pianura ed i versanti collinari. Sono fatti salvi i filari di alberi e le siepi con funzione di schermatura e ricostituzione naturalistico-paesaggistica, specificatamente individuati dalle tavole C4 e C6 del PRGC;
- i proprietari dei terreni confinanti con le strade panoramiche di crinale e di mezzacosta e con le aree individuate come punti panoramici, hanno l'obbligo di mantenere basse le siepi, le quali potranno avere un'altezza massima di 1 metro al disopra del piano stradale prospiciente. Eventuali alberature potranno svilupparsi in altezza, allo stadio maturo, non oltre 3 metri al di sotto del piano stradale. Sono fatti salvi gli esemplari preesistenti di valore naturalistico e paesaggistico e gli individui arborei secolari e di particolare forma e dimensione;
- i nuovi edifici, gli ampliamenti e le ristrutturazioni di quelli esistenti, non dovranno prevedere nuovi elementi architettonici a quota maggiore di quella definita da una "linea virtuale" posizionata 3 metri al disotto del piano stradale panoramico e del piano definito come "punto panoramico".

**7. PUNTI CONNOTANTI IL PAESAGGIO, VISIBILI DALL'INTORNO** - Il PRGC, in recepimento delle indicazioni e prescrizioni del Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo, individua, sulle Tavole C4 e C6 la chiesa del Colletto, ed il circostante complesso edilizio quale "Emergenza paesaggistica", meritevole di specifica tutela ai fini della valorizzazione della identità e riconoscibilità del territorio stesso, in quanto si tratta di un manufatto architettonico costituente elemento di connotazione visiva della collina di Pinerolo percepibile alla grande o media distanza.

- Per tutti gli interventi edilizi oggetto di permesso di costruire o di dichiarazione di inizio attività per interventi su aree poste in prossimità dell'emergenza architettonica del Colletto (ricadenti all'interno del cono di visibilità sull'intorno) è prescritta la predisposizione di specifica relazione paesaggistica (di cui al d.lgs. 42/2004 e al d.p.c.m. 12/12/2005), atta a dimostrare il corretto inserimento paesaggistico delle opere in previsione e che non verrà occlusa la visuale dell'emergenza architettonica.
- Al fine di valorizzare la funzione di connotazione del paesaggio e la riconoscibilità dei luoghi, devono essere attuati sul complesso edilizio indicato come emergenza paesaggistica e sulle sue aree di pertinenza interventi quali la previsione di un'adeguata illuminazione, ritinteggiatura degli edifici da effettuarsi sulla base di un'indagine che consenta di risalire alla colorazione originaria, e predisposti piani di manutenzione della vegetazione.
- Non è ammessa qualunque azione ed intervento sul territorio che possa pregiudicare la visibilità e la riconoscibilità dalla pianura ed in particolare dalla S.P. 589 e dalla via S. Brigida dell'emergenza architettonica e paesaggistica del Colletto.

**8. ELEMENTI DI DETRAZIONE O DISTURBO PERCETTIVO** – Il Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo individua sul territorio comunale di Roletto alcuni elementi di detrazione visiva che sono stati recepiti ed individuati anche sugli elaborati C4 e C6 del PRGC. Per elementi di detrazione si intendono manufatti o circoscritte porzioni di territorio che costituiscono situazioni di disturbo e che confliggono con la valenza paesaggistica complessiva del contesto di riferimento.



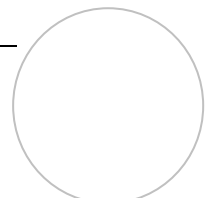
- Gli elementi detrattori individuati sulle tavole di Piano (Elab C4 e C6) sono gli edifici agricoli produttivi facenti parte della cascina “La Bruciata” e un edificio a destinazione d’uso agricola a prevalente sviluppo longitudinale ubicato in via Galilei nelle vicinanze della Bealera della Porporata.
- Per gli edifici individuati come elementi detrattori facenti parte della cascina “La Bruciata”, valgono le prescrizioni di cui alla Scheda d’area per la zona C5 soggetta a Piano di Recupero (PdR3);
- Per l’edificio individuato come elemento detrattore in via Galilei si prescrive nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia la predisposizione di opere di mascheramento tramite fasce verdi arboree e/o la predisposizione interventi migliorativi della qualità edilizia ed architettonica con particolare riferimento alla facciata prospiciente via Tiziano.

All’interno di tutta la parte di territorio comunale inserita nel Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo valgono le seguenti prescrizioni:

- I manufatti di tipo tecnico (cabine elettriche o cabine dell’acquedotto), visibili da assi stradali pubblici, devono essere mascherati mediante inserimento di barriere “verdi” realizzate secondo quanto indicato al comma 5 del presente articolo;
- I depositi a cielo aperto esistenti, percepibili dai percorsi e punti panoramici, dovranno essere rilocalizzati in posizione meno visibile. In caso di impossibilità dovranno essere mascherati mediante realizzazione di cortine verdi e tettoie in maniera da minimizzare gli effetti negativi sul paesaggio.
- Non è ammessa l’occupazione di suolo pubblico o privato con esposizione a cielo aperto di depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami; non sono altresì ammesse baracche e tettoie temporanee.

## 9. PERCORSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO

- Sulle Tavole di PRGC (Elab. C4 e C6) sono indicate I percorsi di interesse paesaggistico previsti dal Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo. In particolare è prevista la realizzazione di un sentiero pedonale “Percorso n.3 – Bosco” a lato della via Tasso, che prosegue poi lungo via Roncaglia fino all’area per servizi pubblici indicate sugli elaborate di PRGC con l’acronimo F22.
- Per percorsi pedonali e/o ciclabili esistenti o previsti all’interno della porzione di territorio comunale inserita nel Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo valgono le seguenti prescrizioni:
- Nel caso di “piste ciclabili in sede propria” si dovrà provvedere alla realizzazione del fondo stradale in materiale permeabile, secondo quanto indicato all’ART. 40 delle NTA del Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo.
- I percorsi promiscui per pedoni e velocipedi, individuati in zone in cui il traffico veicolare è ridotto e comunque non esistono attività attrattive quali insediamenti commerciali o ad alta densità abitativa ai sensi del d.m. n. 557 del 30/11/97 “Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili” devono avere larghezza minima della corsia ciclabile di 1,50 metri ai sensi dell’articolo 7 del citato decreto.
- Per i percorsi individuati ad esclusivo uso “pedonale” è fatto divieto di utilizzo promiscuo (mountain bike e velocipedi) al fine di assicurare la pubblica sicurezza e di garantire una corretta fruizione del paesaggio del bosco.



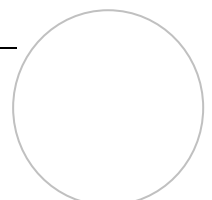
- Per le piste ciclabili “su corsia riservata”, salvo casi particolari supportati da specifica dimostrazione di validità tecnica ai fini della sicurezza stradale specialmente con riferimento alla conflittualità su aree di intersezione, non è consentita la realizzazione di tratti a doppio senso di marcia, con corsie ubicate entrambe sullo stesso lato della piattaforma stradale.
- Per quanto riguarda la segnaletica e l’illuminazione stradale si richiamano i disposti del citato d.m. 557/99.

#### 10. CARTELLONISTICA INFORMATIVA

- Al fine di rendere agevolmente fruibili i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le ciclostrade e i percorsi ciclopedonali dell’area del Piano Particolareggiato della Collina di Pinerolo, e per stimolare la conoscenza dei luoghi, i percorsi tematici dovranno essere attrezzati con adeguata segnaletica.
- I pannelli informativi, da collocare nei punti di attestamento dei percorsi ed in corrispondenza degli incroci principali, dovranno rappresentare l’insieme degli itinerari della zona, inquadrati anche dal punto di vista geografico, ambientale e storico, i tempi di percorrenza e la difficoltà.
- La struttura portante dovrà essere in legno e il pannello informativo dovrà essere protetto da un tetto sporgente di circa 30 cm.
- Dovrà essere prevista una segnaletica informativa dei percorsi individuati dal presente Piano anche al di fuori dell’area di Piano stessa.
- La cartellonistica informativa dovrà essere realizzata, a cura del comune, secondo i disposti della D.G.R. 2.12.2002 n.46-7923 “Unificazione della segnaletica dei sentieri sul territorio della Regione Piemonte”.

#### 11. FABBRICATI ACCESSORI

- All’interno della porzione di territorio comunale inserito nel Piano Paesaggistico della collina di Pinerolo si intendono fabbricati accessori i fabbricati di cui all’art. 51 delle presenti norme.
- I fabbricati di cui al punto precedente dovranno essere realizzati secondo i disposti dell’elaborato “Elementi lessicali (architettonici e decorativi) e regole compositive/insediative per interventi di recupero/nuove costruzioni” allegato al Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo e le loro caratteristiche estetiche dovranno richiamare quelle del fabbricato residenziale di cui sono pertinenza.
- Non sono ammesse strutture provvisorie con coperture in lamiera ondulata o in materiale plastico.
- I fabbricati accessori vanno conteggiati ai fini del calcolo della superficie lorda (SL) e della superficie coperta (SC) come indicato all’art. 51 delle presenti norme.  
Le autorimesse non site ai piani terreni dei fabbricati devono essere interrate su tutti i lati come definito al comma 14 dell’art. 6 delle presenti norme, compreso quello di ingresso ove sarà ricavato lo spazio per la rampa. Devono essere coperte totalmente di terreno vegetale per uno spessore minimo di 50 cm. Non sono ammesse coperture parziali né formazione di terrazzamenti. Qualora per ragioni di spazio, chiaramente documentate, non sia possibile il riporto di terra per mascherare il lato a valle, tale lato avrà una lunghezza massima di 6 metri, un’altezza massima di metri 2,60 e dovrà essere realizzato con materiali e colori uguali quelli del fabbricato principale, o rivestiti in muratura di pietra. In presenza di



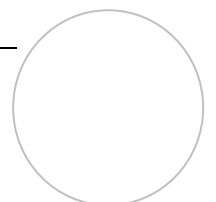
fasce di rispetto gli ingressi delle autorimesse devono rispettare la distanza prevista sia a monte che a valle. I serramenti delle autorimesse devono essere in legno di colore naturale scurito opaco oppure del colore dei serramenti dell'edificio principale.

**12. SERRE PER LA COLTIVAZIONE** - All'interno della porzione di territorio comunale inserito nel Piano Paesaggistico della collina di Pinerolo la costruzione di serre fisse e mobili dovrà rispettare i seguenti disposti:

- Per interventi riguardanti fabbricati adibiti a serre fisse sono prescritti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:
  - distanza minima dai confini di proprietà = 5 metri
  - Densità fondiaria =0,5 mq/mq da computarsi sulle aree a coltivazione orticola o floricola
  - Altezza massima = 3,50 metri al colmo
- Le serre mobili stagionali tipo "tunnel", costituite da elementi smontabili, privi di zoccolature in muratura, possono essere realizzate esclusivamente su terreni con pendenza inferiore al 20%, e per un Indice di copertura (IC) non superiore a 2/3 e nei limiti delle distanze di codice civile.
- I materiali utilizzati per la protezione (film plastici, materiali di sostegno) dovranno essere destinati a una specifica modalità di raccolta e smaltimento.
- la costruzione delle serre è comunque vincolata, al fine di un completo mascheramento sul fronte a valle, al posizionamento di quinte arboreo-arbustive costituite da essenze autoctone indicate al comma 5 del presente articolo di altezza uguale o superiore al filo del colmo della serra stessa.
- L'edificazione dovrà essere prevista esclusivamente con l'asse longitudinale parallelo alle curve di livello.
- È fatto divieto di affiancare più strutture senza l'interposizione delle quinte di cui sopra.
- Non sono ammesse negli ambiti boscati contrassegnati con la sigla E4.

**13. COPERTURE PRESSOSTATICHE, SILOS, SERBATOI, DEPOSITI E TORRI PIEZOMETRICHE**

- La realizzazione di Silos agricoli nell'area di Piano paesaggistico può avvenire solo a seguito di comprovata impossibilità di localizzazione alternativa.
- La realizzazione di coperture pressostatiche e di torri piezometriche è vietata all'interno dell'intero territorio del Piano paesaggistico.
- Per la costruzione di serbatoi (cisterne di accumulo idrico ed i serbatoi del gas), silos e depositi valgono le seguenti prescrizioni:
- la costruzione di serbatoi dell'acqua o del gas, silos e depositi è ammessa, con distacco minimo dai confini di 5 metri, subordinatamente all'obbligo di piantamento di opportune cortine vegetali (alberi, arbusti, rampicanti, sempreverdi a seconda dei casi) atti a mascherare tali manufatti alla vista da tutti i lati. Tale distanza potrà essere ridotta a 3 metri qualora vengano adottate soluzioni di tipo seminterrato. L'impegno dovrà essere garantito da una fidejussione o da una polizza assicurativa dell'importo delle opere di mascheramento da eseguire; la garanzia potrà essere svincolata su relazione dell'Ufficio Tecnico del Comune a lavori ultimati solo ad avvenuto attecchimento della vegetazione di mascheramento.



- le cisterne di accumulo ed i serbatoi del gas non potranno essere posti nelle fasce di rispetto stradale.

#### **14. RECINZIONI**

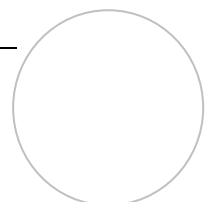
- In tutta la porzione di territorio comunale inserita all'interno del Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo, nel caso di nuova realizzazione e/o sostituzione di recinzioni, dovranno essere utilizzate strutture a giorno con elementi costitutivi semplici e con un rapporto di vuoto su pieno non inferiore a 2/3.
- Sono consentite recinzioni metalliche, in legno, o con siepi ( per queste ultime dovranno essere utilizzate le specie elencate al comma 5 del presente articolo);

#### **15. SUPERFICI IMPERMEABILI**

- Sono vietate pavimentazioni di tipo impermeabile per le aree carrabili e non, pertinenziali delle costruzioni.
- Sono ammesse superfici impermeabili solo nel caso di marciapiedi perimetrali alle abitazioni, di larghezza massima di 150 cm, e di altre superfici esterne, in aggiunta alle rampe carrabili, per un massimo di 25 mq.
- Per quanto riguarda le aree pertinenziali delle costruzioni di cui ai punti precedenti, il rilascio di nuovi permessi di costruire e l'accoglimento delle dichiarazioni di inizio attività è subordinato alla verifica, da parte del comune, dell'applicazione di tale norma.

#### **16. INFRASTRUTTURE LINEARI**

- All'interno del perimetro del Piano paesaggistico è esclusa la possibilità di realizzare nuove infrastrutture lineari quali elettrodotti, gasdotti e linee per le teleradiocomunicazioni; fatto salvo nuove realizzazioni o rettifiche/ampliamenti, che devono essere accompagnati dalla relazione paesaggistica di cui al d.lgs. 42/2004 e s.m.i. e al d.p.c.m. 12/12/2005, che evidenzii l'impossibilità di soluzioni alternative esterne al perimetro del Piano paesaggistico, nonché le interferenze con elementi di alto valore paesaggistico e gli specifici interventi di mitigazione degli impatti negativi.
- All'interno del perimetro del Piano paesaggistico è esclusa la possibilità di realizzare nuove strade, fatto salvo la realizzazione di tratte individuate come parte di percorsi di fruizione nelle tavole "Unità di progetto" allegate al Piano Paesaggistico, viabilità di accesso ai nuovi edifici rurali;, interventi finalizzati alla prevenzione incendi.
- In caso di nuova realizzazione, ampliamento o rifacimento sostanziale di assi viari, e previsione o presenza di sottoservizi (gas, elettricità, telecomunicazioni,...), devono essere conservate le alberature esistenti individuate nelle tavole e realizzare gli interventi (di pulitura o piantumazione di siepi/filari) indicati nelle tavole del Piano Paesaggistico e di P.R.G.C., devono essere predisposti cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni atti a contenere tutte le reti di sottoservizi programmate, ciò al fine di limitare le ricadute ambientali ed economiche in caso di successivi interventi di manutenzione o potenziamento degli stessi.
- In tutta l'area di Piano paesaggistico le linee elettriche ad alta e media tensione, nuove o in rifacimento, devono essere realizzate in sottosuolo.
- Le nuove linee di teleradiocomunicazione e le linee elettriche a bassa tensione devono essere interrate, salvo dimostrata impossibilità per ragioni tecniche od ambientali.





- Nel caso di nuova realizzazione e/o rifacimento di linee per le quali si sia prioritariamente verificata l'impossibilità tecnica od ambientale di sistemazione in sottosuolo, dovranno essere adottati i seguenti accorgimenti:
  - nelle aree boscate, nelle quali la costruzione di una linea aerea comporti il taglio di esemplari arborei, devono essere evitati tracciati rettilinei, per non produrre sgradevoli corridoi visivi all'interno del bosco;
  - i sostegni delle linee aeree devono essere snelli, realizzati in legno o comunque con materiali e forme non dissonanti con il paesaggio attraversato e devono essere collocati in luoghi scarsamente visibili.

#### **17. IMPIANTI TECNOLOGICI – RIPETITORI**

- L'installazione di antenne paraboliche deve avvenire con affaccio sul cortile interno e comunque in luoghi poco visibili da chi percorre le strade pubbliche.
- È vietata la collocazione di ripetitori in tutta l'area ricadente all'interno del Piano della Collina di Pinerolo;

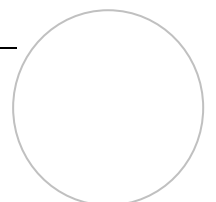
#### **18. CARTELLONI PUBBLICITARI, INSEGNE E SEGNALETICA STRADALE - PRESCRIZIONI**

- In tutta l'area oggetto di Piano paesaggistico è vietata l'installazione di insegne luminose e di cartellonistica pubblicitaria che arrechi danno all'aspetto, al decoro ed alla fruizione dell'area collinare del Piano paesaggistico, ad esclusione della segnaletica stradale prevista dal Codice della Strada
- Per la cartellonistica informativa si rimanda ai disposti di cui al comma 10 del presente articolo.

#### **19. AREE BOScate INSERITE NEL PIANO PAESAGGISTICO DELLA COLLINA DI PINEROLO**

Per le aree boscate, individuate sugli elaborati di PRGC con apposito retino e contrassegnate con l'acronimo E4 ricadenti all'interno del Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo valgono le prescrizioni di cui al comma 2 dell'art. 42 delle presenti norme oltre alle seguenti prescrizioni specifiche:

- Le aree boscate ricadenti nel Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo sono vincolate all'inedificabilità ai sensi degli artt. 13, 24 e 30 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- per gli edifici esistenti, non si applicano i disposti di cui all'art. 47 delle presenti norme, ma sono ammessi esclusivamente interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche con aumento della SL, purchè senza modifica della sagoma, ampliamento, fino ad un massimo del 20% della SL esistente;
- non è ammessa la trasformazione di destinazione d'uso che comporti aumento di carico insediativo;
- non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi inglobanti eventuali reti metalliche plastificate, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo-pastorali da realizzarsi con staccionata in legno. Sono peraltro consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione di recinzioni esistenti, anche a





parete piena, ed il loro completamento mantenendone le caratteristiche costruttive originarie.

- non sono ammesse attività estrattive.
- non sono ammessi tutti gli interventi e le attività che possano causare distruzioni, danneggiamenti e modificazioni dell'ambiente naturale; in particolare sono vietati interventi che possano compromettere la sopravvivenza delle specie rare ed endemiche. Sono inoltre da tutelare gli individui arborei secolari e quelli di particolare forma e dimensione;
- sono consentite la conduzione delle colture agricole e la manutenzione e valorizzazione dell'ambiente naturale. Possono essere realizzate le opere di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni di acqua o di impianti di depurazione, ad elettrodotti, impianti di telecomunicazione, e altre attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti;
- è ammessa la sistemazione ed il miglioramento delle strade al servizio dei fondi agricoli e di accesso agli edifici esistenti con previsione di sezioni adatte al rispetto dell'ambiente e del paesaggio circostante evitando scavi e movimenti di terra superiori a 1,40 metri rispetto al livello naturale. Il fondo stradale deve essere naturale, o comunque permeabile;
- nelle aree prive di strade silvo-pastorali le infrastrutture concernenti l'utilizzazione e l'esbosco di prodotti forestali devono essere effettuate secondo le prescrizioni della competente autorità forestale;
- è prescritta la formazione o la risistemazione delle scarpate e delle necessarie opere di sostegno e contenimento secondo i criteri dell'ingegneria naturalistica con l'impiego di materiali tradizionali;
- è ammesso il trasferimento di cubatura ai fini edificatori sulle aree agricole ricomprese all'interno del Piano Paesaggistico della collina di Pinerolo indicate con l'acronimo E3 sugli elaborate di PRGC.

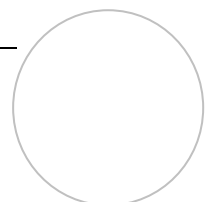
## **20. AREE AGRICOLE INSERITE NEL PIANO PAESAGGISTICO DELLA COLLINA DI PINEROLO**

Per le aree agricole normali identificate sulle tavole di PRGC con gli acronimi "E1", "E2", "E3" ricadenti nel Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo valgono le seguenti prescrizioni:

Il Piano Regolatore Generale Comunale individua le zone a destinazione per attività agricola, con l'obiettivo prioritario di valorizzare il recupero del patrimonio agricolo e tutelare le unità produttive dirette o connesse con l'agricoltura fatto salvo le prescrizioni dell'art. 25 della L.R. n.56/77 s.m.i.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- abitazioni connesse con l'attività agricola
- stalle porcilaie ed edifici per l'allevamento di animali in genere
- silos, serbatoi idrici, magazzini per prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi



- costruzioni adibite alla conservazione ed alla lavorazione dei prodotti agricoli
- edifici ed impianti di interesse pubblico gestiti da Enti pubblici
- impianti di depurazione di eventuali allevamenti
- attività agrituristiche che dovranno essere dotate di parcheggio nella misura di mq. 6 per ogni utente previsto, da realizzarsi mediante inghiatura o altro sistema drenante di sostegno del terreno naturale, con l'esclusione di asfaltatura, massetti in calcestruzzo o pavimentazioni similari

In questa zona il PRGC si attua esclusivamente per "intervento edilizio diretto" o con Piano di Recupero.

Il rilascio della permesso di costruire per gli interventi edificatori è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno notarile, ai sensi del 7° comma art. 25 LR 56/77 s.m.i., che preveda:

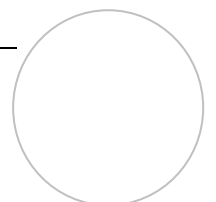
- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola
- le classi di colture in atto ed in progetto documentate come appresso indicate
- il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma art. 25 L.R. 56/77 s.m.i.,
- le sanzioni, oltre a quelle dell'art. 69 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni, per il cambio di destinazione d'uso non autorizzato, che sarà pari al valore dell'immobile determinato dall'Ufficio del Territorio (ex-U.T.E.).

L'atto è trascritto a spese del concessionario sui registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

L'atto di vincolo dovrà, in ogni caso, ricomprendere tutta la particella catastale sul quale insiste l'edificio.

Gli interventi di edificazione da realizzarsi nelle zone agricole possono essere eseguiti dai seguenti soggetti, sia associati, sia singoli:

- agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975 n. 153 s.m.i. e 10 maggio 1976 n. 352 s.m.i. e della legge regionale 12 maggio 1975 n. 27 s.m.i. e legge regionale 23 agosto 1982 n. 18 s.m.i. anche quali soci di cooperative; ai sensi del D.lgs. n°99/2004 tale disposizione dev e essere intesa in riferimento alla figura dell'Imprenditore Agricolo Professionale.
- Società di persone non in accomandita che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'art. 2, comma 1 del D.lgs. n. 99/04 e nelle quali almeno un socio deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.
- Società di persone in accomandita che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'art. 2, comma 1 del D.lgs. n°99/04 e nelle quali almeno un socio accomandatario dev'essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.
- Società cooperative che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'art. 2, comma 1 del D.lgs. n°99/04 e nelle quali almeno un quinto dei soci dev'essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale e l'amministratore deve essere anche socio della medesima.



- Società di capitali che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'art. 2, comma 1 del D.lgs. n. 99/04 e nelle quali almeno un amministratore deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.

Tutti i permessi diversi dall'abitazione sono rilasciati ai soggetti di cui al comma precedente.

Tutti i Permessi a Costruire in area agricola sono rilasciati a titolo gratuito quando il beneficiario è un "Imprenditore Agricolo Professionale", mentre il rilascio del permesso di costruire agli altri soggetti titolati deve avvenire a titolo oneroso.

Non sono ammesse nuove residenze rurali se non viene preventivamente dimostrata la impossibilità di procedere al recupero di strutture residenziali agricole esistenti o comunque localizzabili in strutture agricole anch'esse preesistenti.

I tipi di intervento consentiti sugli edifici esistenti sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza ampliamento, con esclusione della demolizione con successiva ricostruzione.

Gli oneri derivanti dal cambio di destinazione d'uso di un immobile rurale in un'altra delle destinazioni consentite, devono essere destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione indotta (Fascia di rinaturalizzazione con vegetazione riparia, percorsi e fruizione ricreativa, percorsi di interesse paesaggistico, aree di sosta, cartellonistica informativa)

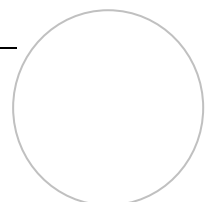
Gli insediamenti produttivi agricoli di nuovo impianto (centri aziendali) dovranno essere sottoposti preventivamente ad uno studio di impatto ambientale ai sensi della Legge Regionale 14 dicembre 1998, n. 40 s.m.i. e non potranno prescindere da tipologie tradizionali della Cascina piemontese a corte chiusa od in linea.

Nella zona destinata ad attività agricole, per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi, è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo comune.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali devono essere computati secondo le indicazioni di cui all'art. 32 delle presenti norme.

I parametri da osservare per la costruzione dell'abitazione risultano i seguenti:

- superficie coperta massima 1/3 della superficie del lotto di pertinenza;
- altezza massima del fronte per stalle m. 7,50
- Distanza dagli altri fabbricati m. 10,00
- Distanza da zone con destinazione residenziale m. 5,00
- Distanza minima dai cigli stradali, per strade statali m. 30,00, Comunali e Provinciali con larghezza superiore a m. 10,50, m. 30,00; per strade Comunali e Provinciali con larghezza inferiore a m. 10,50, m. 20,00; per strade vicinali ed agricole m. 7,50.
- tetti a falde inclinate con pendenza tipica del tetto alla piemontese, con manto di copertura di colore compatibile con le preesistenze edilizie circostanti.



In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.000 mc.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui sopra è computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti.

I cambiamenti di classe catastale e l'applicazione della relativa densità fondiaria non costituiscono varianti al P.R.G.C.

Tutte le aree la cui volumetria è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate in mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nella zona agricola è ammessa la realizzazione delle infrastrutture, delle strutture, delle attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

I parametri da osservare per la costruzione delle attrezzature agricole, sono i seguenti:

- superficie coperta massima 1/3 della superficie del lotto di pertinenza;
- altezza massima del fronte (HF) per stalle m. 7,50
- altezza massima del fronte (HF) per tettoie m. 6,50
- altezza massima del fronte (HF) per bassi fabbricati m. 3,50
- Distanza dagli altri fabbricati m. 10,00 (escluse stalle e concimaie)
- Distanza da zone con destinazione residenziale m. 5,00 (escluse stalle e concimaie)
- Distanza dai confini m. 0,00 se esistono edificazioni a confine su fondi adiacenti; m. 5,00 negli altri casi.
- f. Distanza minima dai cigli stradali, per strade statali m. 30,00, Comunali e Provinciali con larghezza superiore a m. 10,50, m. 30,00; per strade Comunali e Provinciali con larghezza inferiore a m. 10,50, m. 20,00; per strade vicinali ed agricole m. 7,50.

I parametri di distanza da osservare esclusivamente per la costruzione di stalle e concimaie:

- 15,00 m. dalla zona residenziale
- 20,00 m. dalle case

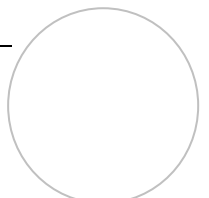
Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del secondo comma dell'articolo n. 25 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56.s.m.i., anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 17° del presente articolo non è ammesso tra aziende diverse.

L'indice di copertura complessivo del lotto di pertinenza non può superare 1/3 della superficie.

In ogni caso tra le aree residenziali e le stalle e manufatti in genere di nuovo impianto od oggetto di trasformazioni, dovrà essere previsto in progetto, secondo quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale, in fase di rilascio del Permesso per Costruire, la creazione di cortine verdi dello spessore almeno di 10 m. composte da alberi di medio e alto fusto.

Le siepi dovranno avere altezza minima di m. 2,00 dal piano stradale di riferimento.



E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi di cui al punto precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione (art. 25 L.R. 56/77).

Per gli edifici ricadenti nella zona agricola ed esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G.C. sono permessi i tipi di interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari all'azienda agricola, così come definiti da Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici), possono essere recuperati alla residenza od altri usi compatibili con interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione totale previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione, relativi all'intero complesso edilizio.

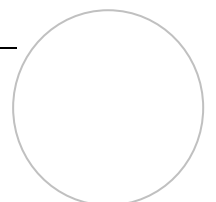
Eventuali volumi parzialmente o talmente chiusi possono essere recuperati.

Per incrementare le unità abitative, oltre a quanto disposto al punto successivo, occorre assoggettare l'intervento edilizio a Piano di Recupero di libera iniziativa (art. 43 L.R. 56/77 s.m.i.) previa individuazione della relativa zona di recupero.

Non sono soggetti a Piano di Recupero ma a Permesso di Costruire semplice o convenzionato o ad atto di Impegno Unilaterale, gli interventi di incremento di un'unica unità abitativa.

E' ammessa la trasformazione di destinazione d'uso dei corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole non facenti parte del fabbricato principale degli edifici rurali abbandonati o non più necessari all'attività agricola o di quelli in cui si sia verificato il caso di cessazione dell'attività agricola per cause di forza maggiore (art. 25 decimo comma L.R. 56/77 s.m.i.) così come definiti da Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici)\*, per la realizzazione di garages e depositi di servizio alla residenza, per uso terziario, uffici, studi professionali ed attività direzionali.

Le attrezzature agricole che non hanno le caratteristiche di rustico ai sensi della Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici) e costituite da capannoni realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o con strutture in cemento armato tradizionale non possono essere recuperate, ad uso diverso da quello in origine. Il P.R.G. ne promuove la demolizione consentendo il recupero del 30% ad uso residenziale della superficie coperta da realizzarsi, come superficie utile lorda (SL), in aderenza a edifici esistenti ed in subordine nell'area propria di pertinenza. In tal caso dovrà essere presentato il progetto di sistemazione dell'area interessata nel quale dovrà essere previsto il riordino del sito nel rispetto delle tipologie di zona con tecnologie e materiali tradizionali, la destinazione sarà quella residenziale o compatibile con la residenza: uffici, pertinenze (magazzini, cantine, tavernette..).



L'altezza dei nuovi edifici (H) così recuperati potrà essere massima di 7,50 m., sono ammessi al massimo 2 p.f.t. (all'intradosso ultimo solaio)

Devono essere reperite le aree necessarie per parcheggi pubblici in misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume abitativo, sono comunque necessari almeno tre posti auto per unità abitativa (le dimensioni per ciascun posto auto sono di 5,00 m x 3,00 m); è sempre consentita, qualora la P.A. ne ravvisi l'opportunità, procedere alla monetizzazione delle aree per standard ai sensi dell'articolo n. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.

Dovranno essere previsti parcheggi privati ai sensi della legge 122/89 in misura di 1mq ogni 10 mc con un minimo di n. 2 posti auto per ogni nuova unità immobiliare (le dimensioni per ciascun posto auto sono di m. 5,00 m x 3,00 m).

Oltre alle disposizione del presente articolo trovano applicazione le norme di cui alla L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici".

Il recupero dei rustici, ai sensi del comma c) dell'art. 3 della predetta L.R. 9/03 è escluso nelle zone comprese nelle classi di pericolosità di tipo III.

La legge (art. 2, L.R. 29.04.2003, n. 9) definisce rustici tutti i manufatti edilizi esistenti realizzati prima del 1° settembre 1967, delimitati da tamponamenti, individuati a catasto, anche se attualmente inutilizzati e/o in fase di avanzato degrado o se attualmente a servizio di attività agricole, o adibiti a funzioni accessorie alla residenza o ad altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dei vigenti strumenti urbanistici e regolamenti.

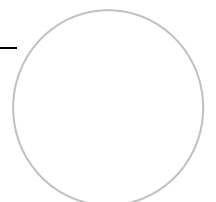
E' inoltre esplicitamente escluso dalla legge il recupero di capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato.

Per le "Aree agricole di elevato valore agronomico", indicate sugli elaborati di PRGC con l'acronimo "E1" e per le "Aree agricole di elevata biopermeabilità (praterie, prato-pascoli, pascoli di montagna e collina, cespuglieti)" indicate sugli elaborati di PRGC con l'acronimo "E2" prevalgono comunque le prescrizioni di cui all'art. 42 delle presenti norme.

Emergenze Architettoniche – Sul territorio di Roletto il Piano Paesaggistico della collina di Pinerolo individua come emergenza architettonica il Santuario della Beata Vergine del Monte Carmelo. Su tale immobile sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e restauro conservativo (artt.33.1 e 33.3 delle NdA del Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo), con mantenimento delle caratteristiche tipologiche e formali del complesso. Valgono le disposizioni del punto 1.2 delle schede relative al patrimonio storico, artistico, architettonico e culturale - documentario del Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo.

Visibilità: si rimanda al Capo G delle N.T.A. del Piano paesaggistico della collina di Pinerolo. È comunque prescritto il mantenimento e la valorizzazione della vista panoramica dal piazzale del Santuario della Beata Vergine del Monte Carmelo verso la pianura di Roletto, mediante interventi di "pulitura" sulla vegetazione, conformemente a quanto indicato al Capo G delle N.T.A. del P. Paesaggistico.

Al fine della protezione e conservazione, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata all'autorizzazione di cui agli artt. 21, 22 e 23 del d.lgs. n. 42/2004.



## 21. SISTEMA INSEDIATIVO

Per gli interventi di recupero e nuova edificazione si deve fare riferimento all'allegato "Elementi lessicali (architettonici e decorativi) e regole compositive per interventi di recupero o nuove costruzioni", appendice del Piano Particolareggiato dell'area collinare di cui all'articolo 33.7 delle NdA del Piano Paesaggistico, allegato in calce alle presenti norme.

## ARTICOLO 44 - IDONEITÀ ALL'USO DEL TERRITORIO AI FINI DELLA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO ED IDROGEOLOGICO

1. Le definizioni e prescrizioni presenti nel seguente articolo valgono esclusivamente ai fini delle valutazioni di compatibilità tra gli interventi edilizi e la pericolosità geomorfologica del territorio interessato. Non hanno valore ai fini dell'applicazione della restante normativa urbanistica (ad esempio ai fini della valutazione dell'assoggettabilità o meno di un intervento edilizio ad un determinato titolo abilitativo, al versamento o meno del contributo di costruzione, al reperimento degli standard urbanistici ecc...)

### 2. Definizione di Carico Antropico

S'intende la dotazione di superficie utile lorda per unità teorica di popolazione.

### 3. Definizione dell'incremento di carico antropico

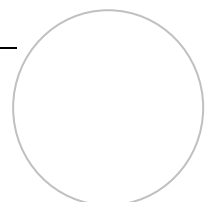
5.1 L'incremento di carico antropico è l'intervento urbanistico e/o edilizio che genera un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi e/o un maggior valore dei beni esposti.

5.2 Non costituisce incremento di carico antropico:

- I. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
- II. realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb3 e IIIb4 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;
- III. realizzare interventi di "adeguamento igienico funzionale", intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;
- IV. sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie.

5.3 Costituisce modesto incremento di carico antropico:

- I. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;

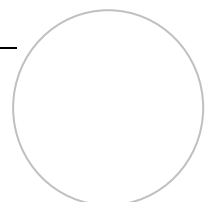




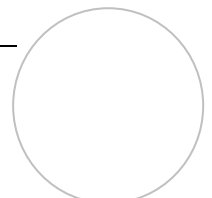
- II. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti;
- III. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
- IV. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc. e non costituenti una nuova unità abitativa;
- V. gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc., attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
- VI. 6. gli interventi ammessi dall'art. 3 della l.r. 20/09.

#### 5.4 Costituisce incremento di carico antropico:

- I. ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della l.r. 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;
  - II. qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. b);
  - III. ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a. e negli ampliamenti di cui al punto 3 di cui alla precedente lettera b.;
  - IV. gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della l.r. 20/09.
4. La "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" alla scala 1:5.000 a cura del Dott. Geol. Francesco Peres, e sue successive integrazioni, ha valore prescrittivo, e deve essere considerata quale riferimento di base sia per la gestione delle scelte insediative già effettuate, sia per l'individuazione di eventuali nuove occasioni insediative, anche se trattate nell'ambito di varianti di competenza solo comunale.
5. In tutte le aree definite in base alle classi di pericolosità ed idoneità valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale:
- 5.1 - i corsi d'acqua naturali, sia pubblici che privati, non devono subire restringimenti d'alveo o rettifiche del loro naturale percorso alterando la direzione di deflusso delle acque, né essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia sezione, a meno che gli interventi siano finalizzati a un miglioramento dell'officiosità idraulica e siano



- effettuati sulla scorta di indagini e verifiche idrauliche approfondite da sottoporre all'Autorità idraulica competente;
- 5.2 - non sono ammesse occlusioni, neppure parziali, dei corsi d'acqua naturali e delle incisioni in genere, incluse le zone di testata, con manufatti o riporto di terreno o di altri materiali;
- 5.3 La larghezza della zona soggetta a servitù di deposito, per materiali provenienti da espurghi, diserbo o da altri lavori di manutenzione delle reti irrigue e pluvirrigue, è disciplinata dal R.D. n. 368/1904 s.m.i.. E' ammessa la copertura di canali esclusivamente irrigui quando trattasi di adduttori secondari (canali irrigui privati) previo consenso del consorzio irriguo se esistente in merito alla portata idraulica o, in mancanza del consorzio, previa relazione di verifica idraulica.
- 5.4 le nuove opere di attraversamento, indipendentemente dagli esiti delle verifiche idrauliche predisposte a supporto della progettazione delle stesse, dovranno essere realizzate mediante "ponti" a tutta sezione o comunque con manufatti che non comportino un restringimento della sezione dell'alveo (a "rive piene") misurata a monte dell'opera;
- 5.5 dovrà essere sempre garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua (naturali o artificiali, pubblici o privati) limitrofi agli insediamenti esistenti e/o previsti, verificando le sezioni di deflusso soprattutto in corrispondenza delle opere che hanno evidenziato criticità di carattere idraulico;
- 5.6 al di sopra dei tratti intubati dei corsi d'acqua naturali è vietato ogni tipo di edificazione; qualora siano previsti lavori lungo i tratti in esame si dovrà prevedere il ripristino del corso d'acqua naturale a cielo aperto; qualora tale soluzione non fosse attuabile si potrà ricorrere all'utilizzo di coperture grigliate;
- 5.7 la rappresentazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sulla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'uso urbanistico" , a causa di fattori di scala, è a titolo indicativo. Per gli interventi edilizi localizzati in prossimità di corsi d'acqua, le distanze minime così come precedentemente definite dovranno essere verificate sul terreno mediante rilievi topografici di dettaglio;
- 5.8 lo spostamento di canali artificiali deve essere autorizzato e comporta il conseguente spostamento delle relative fasce di rispetto;
- 5.9 la funzionalità della rete di drenaggio delle acque superficiali e, più in generale, degli scarichi che può interessare direttamente o indirettamente l'area oggetto di interventi edilizi, dovrà essere oggetto di verifica puntuale;
- 5.10 per gli interventi che prevedono l'impermeabilizzazione dei suoli dovranno essere adottate specifiche misure atte a garantire una corretta raccolta e un adeguato smaltimento delle acque meteoriche in modo tale da evitare l'insorgenza di processi di instabilità. Le reti di raccolta delle acque meteoriche dovranno essere sottoposte a periodiche operazioni di ispezione e manutenzione, tali da garantirne la corretta funzionalità nel tempo;
- 5.11 particolare attenzione deve essere posta nella regimazione delle acque superficiali, comprese quelle provenienti dalla rete stradale, nelle zone acclivi o

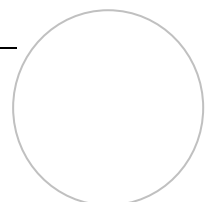


ubicata alla base di versanti; tali acque devono essere captate e convogliate nel reticolo idrografico naturale, adottando adeguate misure per la loro dissipazione;

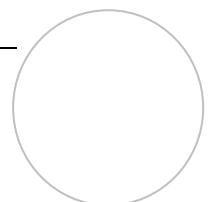
- 5.12 per le aree vulnerabili sotto il profilo della pericolosità sismica, per la presenza di orli e scarpate di superfici terrazzate ad elevato contrasto morfologico (di norma inserite in classe III) dovrà sempre e comunque essere effettuata una verifica puntuale, onde confermare che la previsione di nuovi interventi edificatori non ricada all'interno delle fasce di rispetto inedificabili individuate a monte dell'orlo e a valle del piede della scarpata; tali fasce devono avere larghezza pari almeno all'altezza in verticale della scarpata stessa;
- 5.13 per gli interventi che prevedono scavi e sbancamenti in corrispondenza di pendii, scarpate o riporti di materiale, dovranno essere preventivamente condotte verifiche di stabilità al fine di accertare le condizioni di sicurezza e prevedere le necessarie opere di stabilizzazione e drenaggio;
- 5.14 per tutti gli interventi previsti nelle classi IIIa, IIIb2, IIIb3, IIIb3a, IIIb4 e III indifferenziata dovrà essere sottoscritta la dichiarazione liberatoria prevista dall'art. 18.7 delle Norme di Attuazione del PAI (rinuncia al risarcimento in caso di danni a cose e/o a persone).
6. Le indagini idrogeologiche e geomorfologiche tecniche predisposte a corredo del P.R.G.C. individuano gli ambiti del territorio comunale in relazione al diverso grado di propensione al dissesto, e precisano i divieti, le limitazioni, le condizioni all'attività edificatoria. Ogni intervento attivabile sul territorio comunale è quindi subordinato alla verifica di quanto riportato nel quadro dello stato del territorio comunale di Roletto sotto il profilo della sua pericolosità ed è riferito alla Tavola 7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", dello studio geologico che rappresenta la sintesi del quadro del dissesto in atto e/o potenziale e la conseguente idoneità all'utilizzazione urbanistica. L'intero territorio comunale è stato suddiviso in 3 classi e numerose sottoclassi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica secondo quanto previsto dalla Circolare P.G.R. n°7/LAP del 08.05.1996:
- 6.1 **Classe I:** Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi, sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 e del D.M. 17/01/2018 (punti 3.2.2, 6.2.1, 6.2.2) e s.m.i..
- 6.2 **Classe IIa:** Porzioni di territorio ove sussistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica: fascia di transizione interposta tra la classe III estesa lungo i corsi d'acqua e la classe I. Nuovi interventi edificatori sono ammessi previa adozione e rispetto di modesti accorgimenti ispirati al D.M. 11/03/1988 e al D.M. D.M. 17/01/2018 (punti 3.2.2, 6.2.1, 6.2.2) e s.m.i. realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Si dovrà provvedere a quantificare la soggiacenza della falda freatica e la relativa escursione stagionale del livello piezometrico, oltre a valutare

condizionamenti riconducibili alla difficoltà del drenaggio delle acque di precipitazione meteorica, siano esse direttamente insistenti sui lotti edificatori, od alimentate dalle superfici scolanti circostanti. Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo in prossimità dei settori perfluviali dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore, ivi compreso tutti i rii ed i principali canali non classificati e/o aventi sedime non demaniale, ancorché intubati, con particolare riferimento alle tratte d'alveo interessate da attraversamenti e canalizzazioni sottodimensionati e/o potenzialmente critici al passaggio delle portate di piena, dovrà essere supportato, a livello di singolo Permesso di Costruire, da uno specifico studio idraulico del/i corso/i d'acqua eventualmente interessato/i, ove l'ambito da esaminare non risultasse espressamente riconducibile alle verifiche delle tratte d'alveo e delle sezioni di deflusso di cui al § 7. della Relazione geologica; in ogni caso, quand'anche si prendessero a riferimento le analisi sui corsi d'acqua eseguite, le verifiche sulle condizioni di dissesto locale dovranno essere aggiornate ed implementate nei casi in cui siano nel frattempo intervenute modifiche delle condizioni al contorno ipotizzate come dati di input nelle simulazioni idrauliche disponibili e/o sia cambiato l'assetto idraulico del corso/i d'acqua per sopraggiunti fenomeni di erosione/sovralluvionamento/ostruzione delle sezioni d'alveo, rispetto alla morfometria della tratta d'alveo considerata all'atto delle pregresse analisi e/o siano successivamente giudicati/risultati insufficienti/inadeguati gli interventi di sistemazione e messa in sicurezza dei corsi d'acqua realizzati e/o previsti. Ove si procedesse alla redazione di nuovi studi, ovvero, all'aggiornamento/integrazione di quelli esistenti nei casi su esposti, le analisi dovranno essere effettuate secondo metodologia approfondita in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda dei casi, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso utilizzando parametri di scabrezza reali, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie delle aree prescelte. A seguito degli approfondimenti e delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala locale secondo le indicazioni di cui poc'anzi si è detto, tenuto conto della presenza, soprattutto in prossimità delle aree urbanizzate, di eventuali criticità per le quali necessitano interventi di difesa e/o di adeguamento degli attraversamenti e/o opere più estensive di riassetto idraulico, occorre preventivamente prevedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico minore insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata, garantendo, in ogni caso, lo smaltimento delle acque meteoriche dal/i bacino/i afferente/i.

- 6.3 **Classe IIb:** Porzioni di territorio ove sussistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica dovute all'acclività (versanti con pendenza da media a moderata), alla potenziale instabilità della coltre superficiale eluvio-colluviale per saturazione e conseguente fluidificazione, all'inadeguata regimazione delle direttrici di deflusso



minori e/o alla ridotta soggiacenza della falda freatica. Nuovi interventi edificatori sono ammessi previa adozione e rispetto di modesti accorgimenti ispirati al D.M. 11/03/1988 e al D.M. 17/01/2018 (punti 3.2.2, 6.2.1, 6.2.2) e s.m.i. realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. La progettazione dei nuovi interventi dovrà prevedere la regimazione delle acque di piattaforma stradale, delle direttrici di deflusso minori e delle acque di ruscellamento diffuso, oltre alla raccolta ed al corretto smaltimento delle portate meteoriche insistenti direttamente sui lotti edificatori, evitandone la dispersione incontrollata. Le indagini geologico-tecniche dovranno quantificare la soggiacenza della falda freatica e la relativa escursione stagionale del livello piezometrico, prescrivendo eventuali interventi di drenaggio profondo a salvaguardia delle opere interrate. Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo in prossimità dei settori perifluviali dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore, ivi compreso tutti i rii ed i principali canali non classificati e/o aventi sedime non demaniale, ancorché intubati, con particolare riferimento alle tratte d'alveo interessate da attraversamenti e canalizzazioni sottodimensionati e/o potenzialmente critici al passaggio delle portate di piena, dovrà essere supportato, a livello di singolo Permesso di Costruire, da uno specifico studio idraulico del/i corso/i d'acqua eventualmente interessato/i, ove l'ambito da esaminare non risultasse espressamente riconducibile alle verifiche delle tratte d'alveo e delle sezioni di deflusso di cui al § 7. della Relazione geologica; in ogni caso, quand'anche si prendessero a riferimento le analisi sui corsi d'acqua eseguite, le verifiche sulle condizioni di dissesto locale dovranno essere aggiornate ed implementate nei casi in cui siano nel frattempo intervenute modifiche delle condizioni al contorno ipotizzate come dati di input nelle simulazioni idrauliche disponibili e/o sia cambiato l'assetto idraulico del corso/i d'acqua per sopraggiunti fenomeni di erosione/sovralluvionamento/ostruzione delle sezioni d'alveo, rispetto alla morfometria della tratta d'alveo considerata all'atto delle pregresse analisi e/o siano successivamente giudicati/risultati insufficienti/inadeguati gli interventi di sistemazione e messa in sicurezza dei corsi d'acqua realizzati e/o previsti. Ove si procedesse alla redazione di nuovi studi, ovvero, all'aggiornamento/integrazione di quelli esistenti nei casi su esposti, le analisi dovranno essere effettuate secondo metodologia approfondita in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda dei casi, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso utilizzando parametri di scabrezza reali, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie delle aree prescelte. A seguito degli approfondimenti e delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala locale secondo le indicazioni di cui poc'anzi si è detto, tenuto conto della presenza, soprattutto in prossimità delle aree urbanizzate, di eventuali criticità per le quali necessitano interventi di difesa e/o di adeguamento degli attraversamenti e/o opere più estensive di riassetto idraulico, occorre preventivamente prevedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico minore insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata,



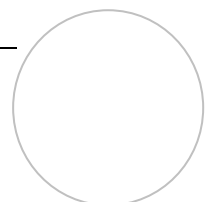
garantendo, in ogni caso, lo smaltimento delle acque meteoriche dal/i bacino/i afferente/i.

**6.4 Classe IIc:** Porzioni di territorio potenzialmente coinvolte dalla marginale laminazione delle portate riconducibili alla locale criticità del sistema di derivazione dei canali irrigui nel corso di eventi meteorici di breve durata e forte intensità, associate a regimi idrici sotterranei alimentati dal locale e temporaneo rilascio in subalveo del reticolo idrografico secondario. Gli interventi, sia pubblici, sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 e del D.M. 17/01/2018 (punti 3.2.2, 6.2.1, 6.2.2) e s.m.i.. Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo in prossimità dei settori perfluviali dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore, ivi compreso tutti i rii ed i principali canali non classificati e/o aventi sedime non demaniale, ancorché intubati, con particolare riferimento alle tratte d'alveo interessate da attraversamenti e canalizzazioni sottodimensionati e/o potenzialmente critici al passaggio delle portate di piena, dovrà essere supportato, a livello di singolo Permesso di Costruire, da uno specifico studio idraulico del/i corso/i d'acqua eventualmente interessato/i, ove l'ambito da esaminare non risultasse espressamente riconducibile alle verifiche delle tratte d'alveo e delle sezioni di deflusso di cui al § 7. della Relazione geologica; in ogni caso, quand'anche si prendessero a riferimento le analisi sui corsi d'acqua eseguite, le verifiche sulle condizioni di dissesto locale dovranno essere aggiornate ed implementate nei casi in cui siano nel frattempo intervenute modifiche delle condizioni al contorno ipotizzate come dati di input nelle simulazioni idrauliche disponibili e/o sia cambiato l'assetto idraulico del corso/i d'acqua per sopraggiunti fenomeni di erosione/sovralluvionamento/ostruzione delle sezioni d'alveo, rispetto alla morfometria della tratta d'alveo considerata all'atto delle pregresse analisi e/o siano successivamente giudicati/risultati insufficienti/inadeguati gli interventi di sistemazione e messa in sicurezza dei corsi d'acqua realizzati e/o previsti. Ove si procedesse alla redazione di nuovi studi, ovvero, all'aggiornamento/integrazione di quelli esistenti nei casi su esposti, le analisi dovranno essere effettuate secondo metodologia approfondita in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda dei casi, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso utilizzando parametri di scabrezza reali, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie delle aree prescelte. A seguito degli approfondimenti e delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala locale secondo le indicazioni di cui poc'anzi si è detto, tenuto conto della presenza, soprattutto in prossimità delle aree urbanizzate, di eventuali criticità per le quali necessitano interventi di difesa e/o di adeguamento degli attraversamenti e/o opere più estensive di riassetto idraulico, occorre preventivamente prevedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico minore insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata,



garantendo, in ogni caso, lo smaltimento delle acque meteoriche dal/i bacino/i afferente/i.

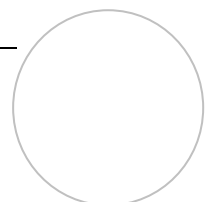
**6.5 Classe IIIa:** Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici e/o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti: aree interessate da processi di dinamica del reticolo idrografico e/o dei versanti, solchi di ruscellamento superficiale, settori di versante ad acclività elevata o molto elevata, aree caratterizzate dalla presenza di orli e scarpate di superfici terrazzate ad elevato contrasto morfologico. Per gli edifici isolati, le grange e le grandi baite da tempo esistenti, ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo e incipiente, nell'ottica del recupero dell'esistente già storicamente insediato, sono ammissibili i seguenti interventi tali da non comportare incremento del carico antropico: opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso residenziale, previo studio geologico-geotecnico che ne dimostri la fattibilità nei confronti della sicurezza della popolazione insediata, con particolare riferimento al sistema di drenaggio delle acque di precipitazione meteorica ed alla stabilità a lungo termine dei versanti; opere di adeguamento ed ampliamento igienico-funzionale a condizione che in fase attuativa (richiesta del Permesso di Costruire) venga elaborato uno specifico studio di compatibilità geomorfologica comprensivo di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Dovrà, comunque, essere sottoscritta la dichiarazione liberatoria prevista dall'art. 18.7 delle Norme di Attuazione del PAI (rinuncia a risarcimento in caso di danni a cose e/o a persone). Le fasce di rispetto dalle linee di deflusso minori e dai canali artificiali hanno una larghezza minima di 10 m e sono da intendersi di assoluta inedificabilità. Vanno misurate dai cigli superiori di sponda dell'alveo attivo; per i tratti intubati, la distanza di 10 m va misurata prendendo come riferimento le sponde all'imbocco della canalizzazione. Nel caso la sezione di deflusso a cielo aperto sia maggiore di quella canalizzata, la distanza di 10 m andrà misurata prendendo come riferimento il paramento esterno dei piedritti in caso di scatolare od il diametro esterno del tubo nel caso di tubazione. Qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto si applicheranno, ai sensi del R.D. n. 523/1904, all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n. 37/1994, nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II della NdA del PAI. Sono consentite opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili riguardanti infrastrutture lineari, o a rete, e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali, ivi comprese derivazioni d'acqua superficiale, impianti di depurazione, supporti per reti di telefonia ed elettriche, oltre ad infrastrutture viarie e ferroviarie, previa valutazione della compatibilità geomorfologico-idraulica degli interventi.





**6.6 Classe IIIb4:** Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da escludere nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti: aree caratterizzate dalla presenza di orli e scarpate di superfici terrazzate ad elevato contrasto morfologico, solchi di ruscellamento superficiale, mappali edificati che insistono in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto delle linee di deflusso minori e dei canali artificiali. Sono consentite soltanto trasformazioni che non aumentino il carico antropico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, adeguamento igienico-funzionale, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso residenziale, previo studio geologico-geotecnico che ne dimostri la fattibilità nei confronti della sicurezza della popolazione insediata. Sono consentiti ampliamenti igienico-funzionali, a condizione che in fase attuativa (richiesta del Permesso di Costruire), venga elaborato uno specifico studio di compatibilità geomorfologica comprensivo di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Dovrà, comunque, essere sottoscritta la dichiarazione liberatoria prevista dall'art. 18.7 delle Norme di Attuazione del PAI (rinuncia al risarcimento in caso di danni a cose e/o a persone). Le fasce di rispetto dalle linee di deflusso minori e dai canali artificiali hanno una larghezza minima di 10 m e sono da intendersi di assoluta inedificabilità. Vanno misurate dai cigli superiori di sponda dell'alveo attivo; per i tratti intubati, la distanza di 10 m va misurata prendendo come riferimento le sponde all'imbocco della canalizzazione. Nel caso la sezione di deflusso a cielo aperto sia maggiore di quella canalizzata, la distanza di 10 m andrà misurata prendendo come riferimento il paramento esterno dei piedritti in caso di scatolare od il diametro esterno del tubo nel caso di tubazione. Qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto si applicheranno, ai sensi del R.D. n. 523/1904, all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n. 37/1994, nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II della NdA del PAI. Sono consentite opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili riguardanti infrastrutture lineari, o a rete, e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali, ivi comprese derivazioni d'acqua superficiale, impianti di depurazione, supporti per reti di telefonia ed elettriche, oltre ad infrastrutture viarie e ferroviarie, previa valutazione della compatibilità geomorfologico-idraulica degli interventi.

**6.7 Classe IIIb3:** Porzioni di territorio edificate caratterizzate da generali condizioni di stabilità geomorfologica e disgiunte dal sistema di drenaggio superficiale, ma contraddistinte da acclività comprese tra 20° e 30° sessagesimali. Gli elementi di pericolosità geologica e di rischio potenziali sono, pertanto, riconducibili a locali fenomenologie di ruscellamento diffuso e/o concentrato e all'instabilità della copertura eluvio-colluviale del substrato roccioso per saturazione e/o fluidificazione nel corso di piogge brevi ed intense. Sono da escludersi nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti. Sono sempre consentite le trasformazioni che non aumentino il carico antropico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria,



adeguamento ed ampliamento igienico-funzionale, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso residenziale, previo studio geologico-geotecnico che ne dimostri la fattibilità nei confronti della sicurezza della popolazione insediata, con particolare riferimento al sistema di drenaggio delle acque di precipitazione meteorica, all'officiosità idraulica delle direttrici di deflusso non riconducibili al reticolo idrografico di secondo e terzo ordine di gerarchizzazione ed alla stabilità a lungo termine dei versanti. E' consentito il modesto incremento del carico antropico attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con frazionamento e cambio di destinazione d'uso non comportanti aumenti di superficie e volume (fatta eccezione per gli ampliamenti igienico-funzionali, di norma consentiti secondo quanto sopra riportato), a condizione che in fase attuativa (richiesta del Permesso di Costruire), venga elaborato uno specifico studio di compatibilità geomorfologica comprensivo di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire il locale cronoprogramma delle opere di mitigazione delle locali potenziali criticità sopraccitate. Il modesto incremento del carico antropico è vincolato alla realizzazione degli interventi eventualmente previsti. Al riguardo, l'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione delle eventuali opere di riassetto territoriale, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 della NTE/99 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96. Dovrà, comunque, essere sottoscritta la dichiarazione liberatoria prevista dall'art. 18.7 delle Norme di Attuazione del PAI (rinuncia al risarcimento in caso di danni a cose e/o a persone). Sono consentite opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili riguardanti infrastrutture lineari, o a rete, e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali, ivi comprese derivazioni d'acqua superficiale, impianti di depurazione, supporti per reti di telefonia ed elettriche, oltre ad infrastrutture viarie e ferroviarie, previa valutazione della compatibilità geomorfologico-idraulica degli interventi.

**6.8 Classe IIIb3a:** Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono riconducibili all'insufficienza delle opere idrauliche (attraversamenti e canalizzazioni) sul reticolo idrografico superficiale, a locali fenomenologie di ruscellamento diffuso e/o concentrato e all'instabilità della copertura eluvio-colluviale del substrato roccioso per saturazione e/o fluidificazione nel corso di piogge brevi ed intense. Sono da escludersi nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti. Sono sempre consentite le trasformazioni che non aumentino il carico antropico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, adeguamento ed ampliamento igienico-funzionale, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso residenziale, previo studio geologico-geotecnico che ne dimostri la fattibilità nei confronti della sicurezza della popolazione insediata, con particolare riferimento al sistema di drenaggio delle acque di precipitazione meteorica, all'officiosità idraulica delle direttrici di deflusso non riconducibili al reticolo idrografico di secondo e terzo ordine di gerarchizzazione ed alla stabilità a lungo termine dei versanti. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto definite al § 11. della Relazione geologica e sintetizzate nella

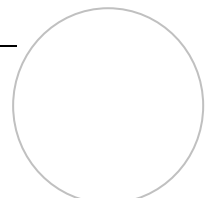
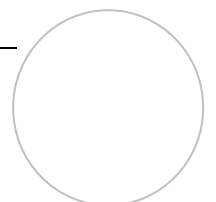


tabella riassuntiva proposta a fronte delle schede di piano, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con frazionamento e cambio di destinazione d'uso non comportanti aumenti di superficie e volume (fatta eccezione per gli ampliamenti igienico-funzionali, di norma consentiti secondo quanto sopra riportato). Al riguardo, l'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione delle opere di riassetto territoriale, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 della NTE/99 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96.

6.9 Dovrà, comunque, essere sottoscritta la dichiarazione liberatoria prevista dall'art. 18.7 delle Norme di Attuazione del PAI (rinuncia al risarcimento in caso di danni a cose e/o a persone). Sono consentite opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili riguardanti infrastrutture lineari, o a rete, e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali, ivi comprese derivazioni d'acqua superficiale, impianti di depurazione, supporti per reti di telefonia ed elettriche, oltre ad infrastrutture viarie e ferroviarie, previa valutazione della compatibilità geomorfologico-idraulica degli interventi.

6.10 **Classe IIIb2:** Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono riconducibili all'insufficienza delle opere idrauliche (attraversamenti e canalizzazioni) sul reticolo idrografico superficiale ed all'attivazione di dissesti gravitativi di versante. Sono sempre consentite le trasformazioni che non aumentino il carico antropico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, adeguamento ed ampliamento igienico-funzionale, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso residenziale. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto definite al § 11. della Relazione geologica e sintetizzate nella tabella riassuntiva proposta a fronte delle schede di piano, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti. Al riguardo, l'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione delle opere di riassetto territoriale, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 della NTE/99 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96. Dovrà, comunque, essere sottoscritta la dichiarazione liberatoria prevista dall'art. 18.7 delle Norme di Attuazione del PAI (rinuncia al risarcimento in caso di danni a cose e/o a persone). Sono consentite opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili riguardanti infrastrutture lineari, o a rete, e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali, ivi comprese derivazioni d'acqua superficiale, impianti di depurazione, supporti per reti di telefonia ed elettriche, oltre ad infrastrutture viarie e ferroviarie, previa valutazione della compatibilità geomorfologico-idraulica degli interventi.



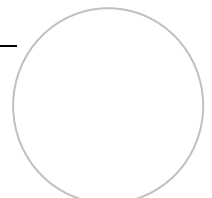
- 6.11 **Classe III indifferenziata:** Versanti collinari e montani generalmente non edificati o con presenza di edifici isolati. Zona complessivamente di classe IIIa, con locali aree di classe II non cartografabili. L'analisi geomorfologica di dettaglio è rinviata ad eventuali future varianti di piano conseguenti a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche. Sino ad ulteriori indagini di dettaglio, atte ad identificare eventuali situazioni locali meno pericolose potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (classe II, oppure IIIb), valgono tutte le limitazioni previste per la classe IIIa. Per gli edifici isolati, le grange e le grandi baite da tempo esistenti, ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, nell'ottica del recupero dell'esistente già storicamente insediato, sono ammissibili i seguenti interventi tali da non comportare incremento del carico antropico: opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso residenziale, previo studio geologico-geotecnico che ne dimostri la fattibilità nei confronti della sicurezza della popolazione insediata, con particolare riferimento al sistema di drenaggio delle acque di precipitazione meteorica ed alla stabilità a lungo termine dei versanti; opere di adeguamento ed ampliamento igienico-funzionale a condizione che in fase attuativa (a livello di richiesta del Permesso di Costruire), venga elaborato uno specifico studio di compatibilità geomorfologica comprensivo di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Dovrà comunque essere sottoscritta la dichiarazione liberatoria prevista dall'art. 18.7 delle Norme di Attuazione del PAI (rinuncia al risarcimento in caso di danni a cose e/o a persone). Sono consentite opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili riguardanti infrastrutture lineari, o a rete, e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali, ivi comprese derivazioni d'acqua superficiale, impianti di depurazione, supporti per reti di telefonia ed elettriche, oltre ad infrastrutture viarie e ferroviarie, previa valutazione della compatibilità geomorfologico-idraulica degli interventi.
7. Fasce di rispetto del reticolo idrografico - Le fasce di rispetto del reticolo idrografico ritenuto significativo ai fini della pericolosità geomorfologica, sono state definite con il criterio geomorfologico, geomorfologico-idraulico e geometrico. Il criterio geomorfologico è stato adottato in corrispondenza delle porzioni collinari del territorio comunale e lungo l'ampia superficie di raccordo con la parte pianeggiante del Comune di Roletto, caratterizzata, in particolare, dal reticolo idrografico fortemente inciso sui sedimenti alluvionali antichi costituenti il cosiddetto "pediment", che individua scarpate di altezza superiore alla decina di metri. In tutti questi casi la fascia di rispetto tiene conto soprattutto della vulnerabilità alla risposta sismica locale ed è stata classificata in classe IIIa assumendo, pertanto, carattere di inedificabilità. I fabbricati isolati ricadenti entro le fasce di rispetto così definite sono stati attribuiti alla classe IIIb3, laddove, al di là dell'incidenza degli effetti di sito potenzialmente indotti dai sismi, si rilevano generali condizioni di stabilità geomorfologica. Per contro, gli edifici prossimi al ciglio superiore delle scarpate incise dal reticolo rientrano in classe IIIb4, in quanto potenzialmente interessati dagli effetti indotti dai processi di ruscellamento concentrato, cui sono spesso riconducibili locali nicchie di distacco. In questi casi, inoltre, i sopraccitati effetti di sito

possono essere la causa di più o meno significativi dissesti gravitativi tali da individuare arretramenti degli orli delle scarpate in oggetto medesime. Lungo i rii Torto e Rettiglio, oltre al criterio geomorfologico, si è tenuto conto dei risultati delle verifiche idrauliche condotte nel 2003 (ing. R. Truffa Giachet), che hanno individuato gli areali coinvolti dalla laminazione delle portate con tempo di ritorno  $T_r$  di 50, 200 e 500 anni, inseriti in classe IIIa. In assenza di limiti morfologici tali da individuare aree di competenza del profilo d'alveo, si è proceduto alla definizione di una fascia di rispetto pari a 10 m (nel rispetto di quanto previsto dal R.D. n. 523/1904), di inedificabilità assoluta (classe IIIa). I fabbricati insistenti in tutto e in parte all'interno di tale fascia, sono stati attribuiti alla classe IIIb4.

8. Le prescrizioni specifiche per ogni zona urbanistica sono contenute nel fascicolo "Norme di attuazione geologico-tecniche generali e schede di piano" allegato alla Relazione Geologica a firma del dott. Geologo Francesco Peres.
9. è prescritto il rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti e relative Istruzioni individuate, al momento di stesura del presente piano, dal D.M. 17 gennaio 2018, cui dovrà attenersi la progettazione di tutte le tipologie di opere che prevedono interazione con il suolo. In base al citato D.M., per ciascun sito d'intervento, è necessario determinare l'azione sismica di progetto, secondo le indicazioni specificate alla sezione 3.2 del Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018. La classificazione dei suoli di fondazione, già stimata in via preliminare nella Carta dei caratteri litotecnici, dovrà essere verificata ed ulteriormente precisata in sede attuativa. Per quanto riguarda la caratterizzazione geologica e geotecnica del sito, deve essere fatto riferimento ai cap. 6 e 7 del Decreto, riferendosi al volume significativo, quale "parte di sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione del manufatto e che influenza il manufatto stesso". Le indagini devono, essere indirizzate ad individuare la profondità del substrato, caratterizzare le coltri di copertura, quantificare gli aspetti topografici e la soggiacenza della falda, con le modalità e fino alle profondità richieste dalla normativa di cui sopra. Per il sito di progetto deve inoltre essere verificata la stabilità nei confronti della liquefazione, secondo i criteri specificati nella sezione 7.11.3 del Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018.

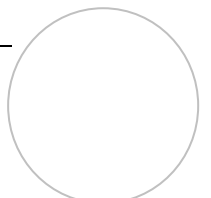
#### **ARTICOLO 44 BIS AREE DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI PROFONDI**

1. Ai sensi della DGR 2 febbraio 2018 n. 16-6441 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi", sono stati definiti (Tavola 7 degli elaborati geologici e carta di sintesi, elaborato C2) gli abiti ricadenti tra il limite superiore della fascia tampone e il limite superiore delle aree di ricarica degli acquiferi profondi s.s., nonché la porzione di territorio comunale localizzata a valle del limite superiore di ricerca degli acquiferi profondi s.s., quali settori in cui occorre adottare le misure relative alla destinazione del territorio nonché le limitazioni e le prescrizioni relative ad attività specifiche che possono avere impatto negativo sulla qualità delle acque di falda profonde.
2. Per gli interventi ricadenti nei suddetti ambiti si dovrà fare specifico riferimento alle seguenti norme:
  - per gli insediamenti produttivi, ai contenuti del Par. 5 del Documento "Disciplina



regionale ai sensi dell'art. 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque" allegato alla DGR 2 febbraio 2018 n. 16-6441;

- per gli aspetti realizzativi di particolari opere interrato, ai contenuti del Paragrafo 6 del Documento "Disciplina regionale ai sensi dell'art. 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque" allegato alla DGR 2 febbraio 2018 n. 16-6441 e all'articolo n.96 del Regolamento Edilizio Comunale.



## TITOLO V - PRESCRIZIONI OPERATIVE

### ARTICOLO 45 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'urbanizzazione è il complesso di opere occorrenti per la formazione di infrastrutture atte a rendere un area urbanizzata.

2. Ai sensi dell'articolo n. 51 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i. e ai fini della determinazione e della destinazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, valgono le seguenti definizioni:

2.1 Opere di urbanizzazione primaria: sono quelle elencate all'articolo 16, commi 7 e 7 bis, del d.p.r. 380/2001:

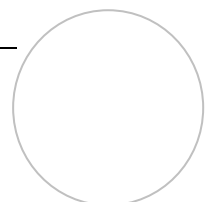
- I strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio,;
- II opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- III rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- IV sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- V spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- VI reti ed impianti di pubblica illuminazione;
- VII .le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative,
- VIII cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni,
- IX le opere riconosciute di pubblica utilità relative agli impianti a fune di arroccamento e le reti tecnologiche di erogazione di pubblici servizi, comprese le reti di comunicazione telematiche, nonché le infrastrutture destinate alla distribuzione di energia per il riscaldamento e il raffrescamento e le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica

2.2 Opere di urbanizzazione secondaria: sono quelle elencate all'articolo 16, comma 8, del d.p.r. 380/2001

- I asili nido e scuole materne;
- II scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- III strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- IV chiese e altri edifici religiosi;
- V centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
- VI mercati di quartiere,
- VII delegazioni comunali, ,
- VIII impianti sportivi di quartiere,
- IX aree verdi di quartiere

2.3 Opere di urbanizzazione indotta:

- I soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;





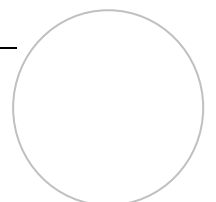
- II impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
  - III mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
  - IV impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
  - V impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
  - VI sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
  - VII manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.
  - VIII reti di comunicazione telematiche.
3. Ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale 9 dicembre 2015, n. 18-2555 s.m.i. le tipologie di opere d'interesse pubblico compatibili con le classi III sono quelle non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi, oltre a:
- a) le opere pubbliche previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
  - b) le opere pubbliche attinenti al regime e all'utilizzo delle acque;
  - c) la realizzazione di interventi di compensazione ambientale individuati dalla V.A.S.;
  - d) le opere pubbliche attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento e al consolidamento dei versanti;

#### **ARTICOLO 46 - SUPERFICIE A VERDE PRIVATO IN PIENA TERRA**

1. Negli interventi di nuova edificazione deve essere riservata a verde privato in piena terra una percentuale di lotto di pertinenza della costruzione nella misura prevista dalle tabelle allegatale alle presenti N.d.A..

#### **ARTICOLO 47 - AMPLIAMENTI "UNA TANTUM" DI EDIFICI RESIDENZIALI E COMPATIBILI CON LA RESIDENZA**

1. Gli ampliamenti di edifici a destinazione residenziale o compatibile con la residenza (art. 15 comma 7) esistenti alla data di adozione del progetto preliminare della variante generale al P.R.G.C. (D.C.C. 21 del 21/05/2018), fatte salve le esclusioni contenute nel presente articolo, nonché quanto contenuto nella relazione geologica, nelle indagini geologiche e geotecniche in prospettiva sismica, sono ammessi in tutte le aree residenziali (A,B,C,Ed e **impropri abitativi in zona E**). Ogni unità immobiliare può usufruire di un ampliamento per migliorarne le condizioni igienico-sanitarie e funzionali, l'ampliamento è ammesso per una sola volta utilizzando primariamente superfici o volumi esistenti. L'ampliamento deve essere contenuto in una superficie utile di pavimento di 25 mq. E' inoltre, consentita la realizzazione di un servizio igienico e relativo disimpegno per una superficie utile di pavimento di 10 mq. più eventuale scala interna. Tali ampliamenti in caso di documentato impedimento potranno essere effettuati sul ciglio stradale ma nel rispetto della normativa vigente, fatte salve le autorizzazioni dell'ente proprietario. Sono ammesse modifiche delle altezze massime degli edifici, in

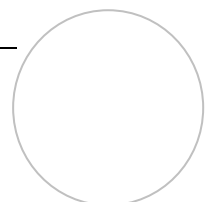


modo da ottenere altezze minime interne pari a m. 2,70 per i locali abitabili e m.2,40 per quelli di servizio (fatto salvo la deroga di 10 cm ai sensi del punto 4, paragrafo 2.3, capitolo 2 dell'allegato 1 al D.M. 26/06/2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici"). Tali ampliamenti non danno luogo ad incremento di capacità insediativa e non danno luogo a nuovi parcheggi pubblici e privati. Gli edifici che alla data di approvazione del Piano Regolatore Generale Comunale (D.G.R. n. 61-15551 in data 15-10-1987) hanno utilizzato gli usufriute di ampliamenti "una tantum" concessi dallo strumento urbanistico generale, ampliamenti "una tantum" di cui ai punti precedenti sono già stati utilizzati gli ampliamenti "una tantum" di cui ai punti precedenti, non possono ulteriormente usufruire ulteriormente di tale diritto.

2. ~~Ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo~~ per interventi di ampliamento "una tantum" è necessario ~~si procede nei seguenti modi:~~
- I. ~~con permesso di costruire~~ titolo abilitativo semplice o convenzionato per quanto riguarda gli ampliamenti all'interno di volumi esistenti nelle aree di tipo A, con esclusione delle parti sottoposte dal P.R.G.C. a preventivo strumento urbanistico esecutivo;
  - II. ~~con~~ strumento urbanistico esecutivo nelle aree di tipo A negli altri casi;
  - III. ~~con permesso di costruire~~ titolo abilitativo semplice o convenzionato nelle aree di tipo B,C (compresi gli edifici esistenti in aree di nuovo impianto).
3. Gli ampliamenti sono ammessi a condizione:
- 3.1 che rispondano alle finalità sovraesposte;
  - 3.2 che facciano parte integrante dell'edificio principale o con costruzione adiacente o con sopraelevazione rientrante in altezza (H) nei limiti edilizi di zona o con riutilizzo di spazi all'interno di strutture esistenti;
  - 3.3 che siano posti sotto il proseguimento delle falde dei tetti esistenti, salvo che se ne provi l'impossibilità tecnica, e che la copertura abbia continuità tipologica e di materiali con l'edificio originario;
  - 3.4 che distino dai confini di proprietà di una distanza (D) pari all'altezza (H) dell'edificio stesso e comunque non inferiore a m. 5, e da edifici confrontanti con pareti finestrate di una distanza (D) pari all'edificio più alto e comunque non inferiore a m. 10; tali ampliamenti potranno avvenire sulla linea di confine in aderenza ad un edificio esistente, purchè quest'ultimo presenti un frontespizio privo di aperture, luci o finestre e vi sia l'accordo del confinante mediante atto.
  - 3.5 Nella zona "A" di Centro Storico, gli ampliamenti devono rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 28 delle presenti norme.

#### ARTICOLO 48 - CAMBIAMENTI DI CLASSE DI COLTURE IN AREE AGRICOLE.

1. Ai sensi del comma 15 dell'art. 25 della legge regionale 5.12.77 n. 56 s.m.i. gli eventuali cambiamenti di classe di coltura in aree a destinazione d'uso agricola e l'applicazione della relativa edificabilità fondiaria sono verificate dai Comuni in sede di rilascio titolo abilitativo, senza che costituiscano variante al P.R.G.C.



**ARTICOLO 49 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.**

1. Si fa espresso richiamo ai disposti dell'art. 27 della legge 30.03.71 n. 118 s.m.i., del D.P.R. 27.04.78 n. 384 s.m.i. e della L. 9 gennaio 1989 n. 13 s.m.i. e successive modifiche in materia di barriere architettoniche, nonchè di ogni altra norma vigente in materia.

**ARTICOLO 50 - DISCIPLINA DELLE CENTRALI TELEFONICHE E DELLE CABINE PER LA DISTRIBUZIONE E LA TRASFORMAZIONE DEL POTENZIALE DELL'ENERGIA ELETTRICA.**

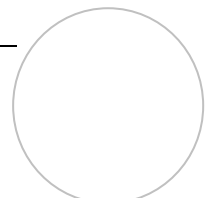
1. Gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità, centrali tecnologiche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, gli impianti connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse relativi ad impianti tecnologici minori, possono essere realizzati con semplice Titolo Abilitativo edilizio, anche in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti Norme per ciò che riguarda volumetrie, indice di copertura (IC) e distanza dai confini, fatti salvi diritti dei terzi, in tutte le Aree Normative, purché non risultino nocivi e molesti.

**ARTICOLO 51 - BASSI FABBRICATI, AUTORIMESSE, DEPOSITI, TETTOIE, TERRAZZE**

7. In tutte le aree, con l'esclusione di quelle di tipo A, potrà essere realizzato (per una sola volta e nel caso non siano già stati realizzati in precedenza), per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente P.R.G.C. (D.C.C. 21 del 21/05/2018), un basso fabbricato pertinenziale ad uso autorimessa o deposito da collocarsi nell'area libera di pertinenza degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente P.R.G.C. (D.C.C. 21 del 21/05/2018), con una superficie utile non superiore a mq. 25 e con le caratteristiche costruttive definite all'articolo n.6 delle presenti N.T.A.;

2.1 I parametri e gli indici da applicarsi ai bassi fabbricati sono i seguenti:

- I. superficie utile di 25 mq;
- II. Indice di copertura (IC) 1/6 della superficie libera del lotto;
- III. altezza (H) raggiungibile m. 3,50 (misurata alla gronda o, per edifici ad una sola falda, misurata rispetto alla parte più elevata del tetto);
- IV. distanza (D) dai confini m. 0,00 se esistono edificazioni a confine su lotti adiacenti oppure se esiste accordo tra i confinanti; m. 5,00 negli altri casi;
- V. distanza minima dai fabbricati m. 10,00;
- VI. distanza minima dai cigli stradali:
  - per strade Statali, Comunali e Provinciali con larghezza superiore a m. 10,50: m. 30,00
  - per strade Comunali e Provinciali con larghezza inferiore a m. 10,50: m. 20,00;
  - per strade Vicinali ed agricole: m. 7,50



8. In tutte le aree, con l'esclusione di quelle di tipo A, potrà essere realizzata (per una sola volta e nel caso non siano già stati realizzati in precedenza), per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente P.R.G.C. (D.C.C. 21 del 21/05/2018), una tettoia aperta nell'area libera di pertinenza degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente P.R.G.C. (D.C.C. 21 del 21/05/2018) od in aderenza ad essi e con le caratteristiche costruttive definite all'articolo n. 41 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

2.2 I parametri e gli indici da applicarsi alle tettoie sono i seguenti:

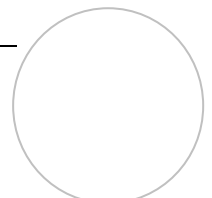
- I. superficie utile di 25 mq.
- II. Indice di copertura (IC) 1/6 della superficie libera del lotto
- III. altezza (H) raggiungibile m. 3,50 (misurata alla gronda o, per edifici ad una sola falda, misurata rispetto alla parte più elevata del tetto)
- IV. distanza (D) dai confini m. 0,00 se esistono edificazioni a confine su lotti adiacenti oppure se esiste accordo tra i confinanti; m. 5,00 negli altri casi
- V. distanza (D) minima dai fabbricati m. 10,00;
- VI. distanza (D) minima dai cigli stradali:
- VII. per strade Statali, Comunali e Provinciali con larghezza superiore a m. 10,50: m. 30,00
- VIII. per strade Comunali e Provinciali con larghezza inferiore a m. 10,50: m. 20,00;
- IX. per strade Vicinali ed agricole: m. 7,50;

2.3 Le tettoie potranno essere realizzate anche in aderenza all'abitazione e costituire un porticato a servizio della residenza con tetto a falda o piano;

9. In tutte le aree, con l'esclusione di quelle di tipo A, potranno essere realizzati (per una sola volta e nel caso non siano già stati realizzati in precedenza), per ciascuna unità abitativa esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente P.R.G.C. (D.C.C. 21 del 21/05/2018), terrazze, così come definite all'art.6 delle presenti N.T.A., purché le stesse vengano realizzate in aderenza all'edificio e in alternativa al basso fabbricato di cui al comma 1. E' consentita la possibilità di utilizzare l'ampliamento una tantum di 25 mq, concesso per realizzare un basso fabbricato per realizzare una terrazza. La realizzazione della terrazza esaurisce la superficie "una tantum" a disposizione per il basso fabbricato (indipendentemente dalla chiusura o meno della parte inferiore della terrazza).

3.1 I parametri e gli indici da applicarsi alle terrazze sono i seguenti:

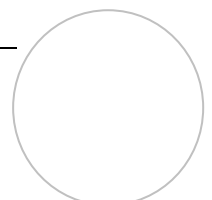
- I. superficie utile di 25 mq.
- II. Indice di copertura (IC) 1/6 della superficie libera del lotto
- III. distanza (D) dai confini m. 0,00 se esistono edificazioni a confine su lotti adiacenti oppure se esiste accordo tra i confinanti; m. 5,00 negli altri casi
- IV. distanza (D) minima dai fabbricati m. 10,00
- V. distanza (D) minima dai cigli stradali:
  - per strade Statali, Comunali e Provinciali con larghezza superiore a m. 10,50: m. 30,00;



- per strade Comunali e Provinciali con larghezza inferiore a ml 10,50: m. 20,00;
  - per strade Vicinali ed agricole: m. 7,50.
10. Nelle zone di tipo E, quando non esistono possibilità di localizzazioni alternative, potranno essere realizzati bassi fabbricati, con le caratteristiche di cui al comma 1, ad uso deposito agricolo, quando il richiedente disponga di un lotto coltivato, non inferiore a mq. 3.000.
11. Nelle aree di tipo A potranno essere realizzate autorimesse e depositi esclusivamente interrati e pertinenziali all'abitazione, (la possibilità è concessa per una sola volta e nel caso non siano già stati realizzati in precedenza), per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del presente P.R.G.C. Autorimesse e depositi dovranno essere interamente interrati, con superficie massima mq. 50 netti, fronte libero massimo m. 6,00 (misurato dal filo esterno a filo esterno), altezza (H) interna m. 3,50. La rampa di accesso dovrà essere scoperta e non potrà affacciarsi direttamente sulla strada con il profilo inclinato.
12. Le costruzioni previste dal presente articolo sono soggette a titolo abilitativo oneroso con vincolo di destinazione d'uso e vincolo pertinenziale pubblico (con atto notarile registrato e trascritto e relativo accatastamento) nelle forme previste dalle leggi vigenti.
13. Tutti i manufatti del presente articolato devono essere realizzati in modo coerente con il contesto e con i caratteri propri dell'edificio di cui sono pertinenza; devono essere ubicati entro il lotto di competenza della casa di cui sono pertinenza o comunque entro il perimetro del terreno recintato. In assenza di terreno recintato l'edificio pertinenziale dovrà essere costruito ad una distanza (D) non superiore a 30 metri dalla casa di abitazione.
14. **In tutto il territorio comunale, fatte salve le prescrizioni di carattere idrogeologico in funzione della classe di rischio idrogeologico e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica di cui all'art.44 delle presenti norme e la soggiacenza della falda freatica, è ammessa la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati pertinenziali. La quota d'appoggio del solaio del piano interrato o seminterrato deve garantire un franco di almeno un metro dalla quota massima della falda freatica.**

## ARTICOLO 52 - OPERE ED INTERVENTI LIBERI

1. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 6 del D.P.R. 380/01 s.m.i., e quanto definito come interventi di edilizia libera dalla Tabella A allegata al D.L.gs n.222 del 25 novembre 2016, sono interventi liberi, realizzabili senza titolo abilitativo, le seguenti opere:
- I. Gazebo (chiosco da giardino, aperto ai lati, con copertura non rigida ed eventuale basamento pavimentato),
  - II. Tende fissate all'unità principale,
  - III. Pergolati o telai in legno, ferro per il sostegno di rampicanti ed eventuale basamento pavimentato;



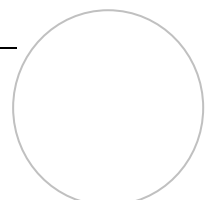
- IV. casette prefabbricate in legno per il ricovero di attrezzi o altri materiali di dimensione massima di 5,00 mq., sporti compresi, con altezza massima all'imposta del tetto di m. 2,00.  
Le casette potranno:
- essere collocate nella misura di una per ogni unità abitativa,
  - essere posate sul terreno o su un basamento pavimentato ed ad esso fissata.
- V. Forni domestici, barbecue, con superficie coperta (sporti compresi), non eccedente mq. 4,00, altezza (H) all'imposta della copertura m. 2,00,
- VI. Pavimentazioni da giardino;
- VII. Piccole platee in cemento di dimensione massima pari a mq. 30,00,
- VIII. Serre a tunnel o con copertura asportabile ed altri analoghi impianti finalizzati all'intensificazione od al riparo di colture praticate sul terreno da esse ricoperto.
2. Tutti gli interventi potranno essere eseguiti senza titolo abilitativo salvo e riservati i diritti di terzi.

#### **ARTICOLO 53 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI AUTORIZZAZIONI AGLI SCARICHI**

1. Ai sensi della legge regionale n.6 del 07 aprile 2003 s.m.i. lo scarico di acque reflue domestiche che non recapitano in reti fognarie deve essere autorizzato prima del rilascio del titolo abilitativo relativo alla nuova edificazione od ad mutamento di destinazione d'uso.

#### **ARTICOLO 54 - NORME PER COSTRUZIONI TEMPORANEE, CAMPEGGI**

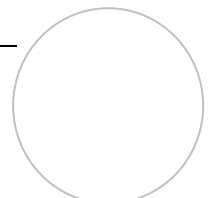
1. Ai sensi dell'articolo n. 54 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i. non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazione e di campeggio o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, roulotte e case mobili, se non nelle aree destinate a tale scopo e previa denuncia di inizio attività.
2. Sono ammessi in tutto il territorio comunale, con esclusione delle zone "A" e di quelle ricadenti nel Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo di cui all'art. 43 delle presenti norme, l'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture presso-statiche per attrezzature sportive, ricoveri per animali domestici ornamentali o da affezione. Le opere di trasformazione del suolo devono avere caratteristiche di temporaneità. La durata deve essere definita in sede di provvedimento abilitativo e non potrà essere superiore ad un anno. Deve essere garantita la rimozione di ogni manufatto allo scadere del tempo fissato dal provvedimento abilitativo.
3. L'istanza deve essere corredata da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti nonché dai provvedimenti abilitativi richiesti da leggi e regolamenti;



4. Il titolo abilitativo sarà oneroso con corresponsione di un contributo adeguato all'incidenza delle opere di urbanizzazione dirette e indotte, dovrà contenere anche la validità temporale del permesso e le garanzie per il successivo ripristino dello stato dei luoghi.
5. In tutto il territorio comunale non sono ammessi accumuli di rifiuti, relitti e rottami.

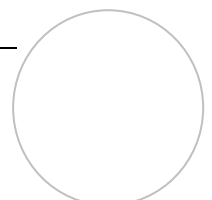
#### **ARTICOLO 55 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI**

1. Gli impianti destinati alla produzione di energia derivata da fonti rinnovabili di cui all'articolo n.2, primo comma, del Decreto Legislativo 29 dicembre 2003 n.387 s.m.i. come modificato dal Decreto Legislativo 3 marzo 2011 n.28 s.m.i., le relative opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi, possono essere realizzati in edifici di qualunque natura e comunque ubicati su tutto il territorio comunale, fatto salvo le aree dove è escluso specificatamente quali zone non idonee all'installazione ed esercizio di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili ai sensi della normativa regionale (DGR n.3-1183 del 14.10.2010 e n.6-3315 del 30.01.2012 e s.m.i.). Dove è ammessa la realizzazione di detti impianti dovrà essere prodotta la documentazione di cui al successivo comma 14.
2. L'installazione di impianti per l'incremento dell'efficienza energetica degli edifici esistenti, se l'immobile non è vincolato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 s.m.i.(codice dei beni culturali e del paesaggio) è consentita per:
  - I. singoli generatori eolici con altezza (H) complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro;
  - II. microgeneratori ad alto rendimento, come definiti dal decreto legislativo 8 febbraio 2007, n. 20;
  - III. impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici ed aventi la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda ed i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso è intervento di manutenzione ordinaria (art. 11, comma 3, D. lgs. 115/2008 s.m.i.). In tali casi è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune.
  - IV. all'interno del perimetro del centro storico e delle frazioni individuate ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/1977 e s.m.i., la collocazione di pannelli solari e fotovoltaici sulle coperture degli edifici è consentita solo sulle falde rivolte verso gli interni dell'isolato e non prospettanti spazi pubblici, o comunque che essi non siano visibili all'esterno e a distanza.
3. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili in edifici ed aree a destinazione produttiva (industriale, artigianale, commerciale, turistico-ricettiva) non è soggetta ad autorizzazione specifica, essa è assimilata alla manutenzione straordinaria.
4. In tutto il territorio comunale, fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs 42/2004 s.m.i., potranno essere realizzati, in deroga agli indici ed alle norme di P.R.G.C. e del R.E.C.:





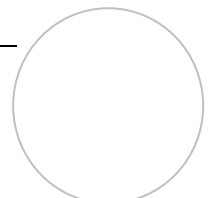
- I. Sistemi solari passivi basati sull'utilizzo della radiazione solare per contribuire al controllo delle condizioni ambientali degli spazi abitati con le finalità di ridurre i consumi energetici e migliorare il comfort; sia del tipo a guadagno diretto che a guadagno indiretto e/o isolato;
  - II. Sistemi fissi di schermatura con oggetti e schermi orizzontali e verticali;
  - III. Strutture di supporto per sistemi di captazione di energia solare con soluzioni organicamente inserite nel contesto costruito o nel lotto fondiario a formare tettoie, pensiline o pergolati. La superficie lorda delle serre solari e delle strutture di supporto non potrà eccedere complessivamente il 20% della S.U.L. dell'unità immobiliare, dell'edificio o del gruppo di edifici, a servizio della quale vengono realizzate. L'intervento è soggetto a permesso per costruire di cui agli artt. 10, 11, 12 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. ed è pertanto soggetto a verifica di compatibilità estetica e di inserimento ambientale da parte dello Sportello Unico per L'Edilizia.
5. I sistemi solari passivi, i sistemi fissi di schermatura, le strutture di supporto sono accessori dell'abitazione e sono esenti da oneri di urbanizzazione.
6. La realizzazione di impianti di potenza superiore a 50 kw per la produzione di energia da fonti rinnovabili quali impianti solari a terra, impianti di biogas, impianti eolici, dovrà rispettare le seguenti distanze:
- I. mt. 150 dal perimetro dei nuclei abitati (C e B di completamento) e da singoli fabbricati di civile abitazione;
  - II. mt. 25 per abitazioni rurali e per quelle comprese nella stessa proprietà;
  - III. mt. 10 dai confini di proprietà.
7. Le distanze minime possono essere derogate con atto pubblico di assenso sottoscritto dalla proprietà confinante o da altro soggetto avente titolo.
8. Indicazioni per il corretto inserimento di impianti fotovoltaici a terra, pale eoliche, impianti a biogas e biomasse:
- I. l'ubicazione e la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili devono rispettare il Decreto Ministeriale del 10 settembre 2010 (G.U. N.219 del 18.09.2010) smi e le Deliberazioni della Giunta Regionale n.3-1183 del 14 .12.2010, n.6-3315 del 30 gennaio 2012 smi;
  - II. la realizzazione degli impianti deve comunque perseguire il minimo impatto sul territorio, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili e assicurare la compatibilità con la continuità delle attività agricole e un basso rapporto tra superficie occupata dalle strutture di supporto e l'area asservita all'intervento;
  - III. la superficie interessata dall'intervento deve essere delimitata da schermature verdi;
  - IV. tutti i manufatti fuori terra connessi all'impianto (cabine di trasformazione, etc.) devono essere dotati di autonoma schermatura verde;
  - V. le recinzioni devono essere realizzate con strutture leggere in rete metallica plastificata o fili metallici con interasse di cm 20, di colore verde, a maglia larga, deve essere posta a non meno di 25 cm. Da terra, potrà avere altezza massima di 2,00 metri e non dovrà essere dotata di cordoli o muretti;



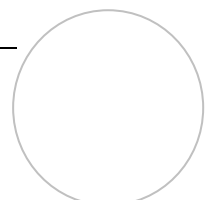
- VI. la distanza minima dell'impianto, (comprese recinzioni) dai confini stradali è dettata dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione. Dovrà essere acquisito il parere favorevole dell'Ente gestore della strada;
- VII. la nuova viabilità deve essere compatibile per tipologia e materiali con il reticolo delle strade rurali esistenti, devono essere utilizzati esclusivamente materiali drenanti naturali anche per eventuali spazi di manovra e circolazione interna;
- VIII. le parti di superficie non occupate dall'impianto e dalla viabilità devono essere mantenuta ad uso agricolo, non è ammessa la copertura del suolo con alcun tipo di materiale (ghiaia, teli impermeabili, etc.);
- IX. non devono essere realizzate opere che modificano in modo irreversibile l'andamento naturale del terreno;
- X. tutte le opere accessorie o connesse quali cavidotti ed elettrodotti devono essere, per quanto tecnicamente possibile, interrati;
- XI. la struttura portante dei moduli fotovoltaici deve essere del tipo a traliccio con sostegni puntiformi priva di tamponatura;
- XII. gli impianti dovranno essere schermati con una fascia tampone da posizionare sul perimetro dell'area interessata dall'intervento, e, nel caso in cui sia prevista la recinzione, all'esterno della recinzione stessa. Le dimensioni, l'altezza e la densità della fascia tampone devono essere definite sulla base della compatibilità tra le diverse funzioni delle zone che devono essere separate. In ogni caso le essenze utilizzate devono raggiungere, al momento della messa a dimora, un'altezza minima di ml 2. Gli arbusti devono essere prevalentemente sempreverdi, per garantire un'adeguata copertura visiva dall'esterno; devono poi venire alternati a quelli a foglia caduca, in maniera sempre più rada, cercando di creare un effetto il più naturale possibile. Le specie a dimora dovranno poi successivamente essere mantenute ad un'altezza massima di metri 3. Le piantumazioni dovranno rispettare le distanze da Codice Civile e dal Codice della Strada. Per gli impianti con superficie radiante superiore a 6000 mq, oltre alla totale schermatura perimetrale, vanno previste fasce tampone intermedie. Le fasce tampone dovranno sempre avere andamento naturaliforme;
- XIII. la destinazione d'uso dei suoli, alla cessazione dell'attività di produzione di energia, sarà agricola, l'impianto dovrà essere smantellato, i relativi materiali smaltiti e dovrà essere ripristinato il suolo coltivabile. Gli obblighi di cui sopra dovranno essere garantiti con atto di impegno unilaterale o convenzione edilizia, registrato e trascritto a favore del Comune.

9. Alla cessazione delle attività produttiva il gestore dell'impianto deve:

- I. comunicare al Comune entro 30 giorni la data di definitiva cessazione delle attività;
- II. inoltrare al Comune, non oltre tre mesi dalla data di cessazione delle attività, il piano dettagliato delle operazioni necessarie per la definitiva dismissione dell'impianto, con le indicazioni delle tipologie di smaltimento previste per i materiali e per le attrezzature di cui è composto l'impianto, comprese le opere connesse e le infrastrutture indispensabili all'esercizio;
- III. ripristinare lo stato dei luoghi all'uso agricolo. La completa dismissione dell'impianto con il ripristino dello stato dei luoghi dovrà avvenire comunque, entro l'anno solare successivo alla data della comunicazione



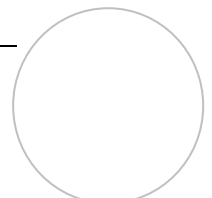
- ufficiale di cessazione dell'attività dell'impianto medesimo, e in ogni caso quando l'impianto rimane inattivo per un periodo superiore a 12 mesi.
- IV. comunicare con cadenza annuale lo stato di attivazione dell'impianto.
10. A garanzia della rimessa in pristino dello stato dei luoghi, prima dell'inizio dei lavori, il titolare dell'impianto dovrà stipulare polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune, in ragione di una somma garantita pari a 100€ per kw di potenza dell'impianto (rivalutata sulla base di un tasso di inflazione triennale); qualora il calcolo analitico dell'importo della fideiussione risultasse inferiore alla stima del costo effettivo dei lavori si dovrà far riferimento al valore più elevato. La fidejussione avrà validità per tutta la durata dell'attività dell'impianto e potrà essere escussa dal Comune entro 13 mesi dalla data di cessazione dell'attività dell'impianto.
11. A garanzia dell'attecchimento della schermatura verde degli impianti fotovoltaici prevista dalle presenti norme, prima dell'inizio dei lavori, il titolare dell'impianto, dovrà stipulare apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune per un importo pari al 50% del costo di realizzazione della schermatura stessa. Tale polizza fideiussoria sarà svincolata dopo 3 anni dalla comunicazione della fine della piantumazione e previa verifica favorevole del Servizio Tecnico del Comune.
12. Le procedure e le competenze autorizzative al fine del rilascio delle autorizzazioni alla realizzazione, alla modifica, al potenziamento, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili per il funzionamento degli impianti fotovoltaici ed eolici, sono regolate dall'articolo n.12 del D.Lgs. 387/2003 s.m.i. e dalle linee guida della Città Metropolitana di Torino. Qualora sia necessario un solo provvedimento autorizzatorio per la realizzazione e l'esercizio dell'impianto (sono esclusi semplici pareri di competenza), l'istanza di rilascio va inoltrata allo Sportello Unico per le Attività Produttive Comune che provvede ad avviare il procedimento semplificato ai sensi dell'articolo n. 4 del DPR 447/98 s.m.i.
13. Ai fini della valutazione di eventuali impatti cumulativi con altri impianti esistenti ed in progetto sarà richiesto opportuno parere al competente ufficio Provinciale.
14. La documentazione da allegare all'istanza oltre a quella prevista dalla vigente normativa in materia edilizia dovrà contenere quanto segue:
- I. progetto di dismissione dell'impianto e di rimessa in pristino dello stato dei luoghi con allegato il computo metrico estimativo delle spese per la rimozione dell'impianto, per lo smaltimento dei materiali di risulta e per il ripristino dell'area all'uso agricolo;
  - II. progetto di schermatura dell'impianto redatto secondo le indicazioni dell'allegato A delle presenti linee guida;
  - III. progetto dell'impianto di allaccio alla rete elettrica;
  - IV. analisi del bacino visuale corredato dei seguenti elaborati:
    - carte della visibilità, ovvero planimetrie ad ampia scala, dove vengono evidenziate le aree da cui l'impianto risulta visibile e i relativi punti sensibili;
    - documentazione fotografica relativa allo stato di fatto e foto inserimenti dell'impianto da punti di vista significativi;



- sezioni ambientali relative ad ambiti significativi nell'intorno dell'intervento;
- planimetria di insieme della zona con indicati gli eventuali altri impianti autorizzati ed in itinere, al fine di valutare la cumulabilità degli impatti visivi;
- atto di impegno al perfezionamento dei contratti fideiussori a garanzia del ripristino dei luoghi e dell' attecchimento della schermatura verde prima dell'inizio dei lavori.

#### **ARTICOLO 56 - NORME IN TEMA DI PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA , DELLA PROGETTAZIONE SOSTENIBILE, DELLA TUTELA DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE**

1. Allo scopo di assicurare la conservazione e tutela del patrimonio architettonico e dell'ambiente, il Sindaco può ordinare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado; parimenti il Sindaco può intimare ai proprietari, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, di attuare interventi di recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione; di rimuovere strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi. I proprietari degli immobili provvedono a a dotarsi di titolo abilitativo, ove necessario e a realizzare i lavori entro il termine indicato dall'ordinanza del Sindaco. In caso di mancata ottemperanza, il Comune ha facoltà di realizzare direttamente gli interventi necessari. Gli oneri necessari per la progettazione e realizzazione degli interventi previsti dai commi precedenti sono a carico del proprietario dell'immobile e il Comune provvede al loro recupero. Si definiscono opere incongrue le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi. Non rientrano nella nozione di opere incongrue gli immobili costruiti in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriali e urbanistici ovvero realizzati in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, per i quali trova applicazione la disciplina in materia di opere abusive.
2. I titoli abilitativi relativi a progetti di trasformazione del territorio e, in particolare, quelli che riguardano l'inserimento di nuove opere nei diversi contesti naturali ed urbani, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la tutela e la valorizzazione del paesaggio e dei beni culturali, la realizzazione e l'ammodernamento delle infrastrutture, dovranno essere accompagnate da una specifica e dettagliata relazione a firma del progettista che illustri le scelte di carattere progettuale con riferimento al tessuto morfologico e architettonico nel quale l'intervento stesso si inserisce, ai criteri di progettazione sostenibile con particolare riferimento alla bioarchitettura e al contenimento dei consumi energetici, all'integrazione edilizia di sistemi energetici alternativi ed all'impatto visivo ed ambientale.
3. Norme generali per la sostenibilità architettonica: La progettazione degli edifici, al fine di ridurre il fabbisogno annuo di energia primaria, deve sfruttare i benefici climatici favorevoli e ridurre quelli i cui effetti incidono negativamente sul comfort abitativo e sul



risparmio energetico. E' in ogni caso obbligatorio il rispetto di quanto previsto dalla Legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 e smi "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" e della relativa D.G.R. 46-11968 del 30/05/2016 e smi. Negli interventi su edifici esistenti di tipo tradizionale non è ammesso la sostituzione del tipo di materiale di copertura pre-esistente se esso è riconducibile a elementi tradizionali (strutture lignee con manti in coppi o "lose"). L'ampliamento di edificio esistente di tipo tradizionale deve essere realizzato con materiali di copertura (struttura e manto) e di facciata (muri e serramenti) compatibili, rispettandone la larghezza di manica, la dimensione degli sporti e la scansione delle bucaure. I muri di recinzione tradizionali dovranno sempre essere conservati, ripristinati, eventualmente ricostruiti.

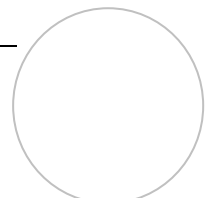
3.1 Il progetto deve garantire:

- I. l'adeguatezza al contesto ambientale e climatico del sito in cui si interviene;
- II. il coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde, della viabilità ecc.;
- III. la realizzazione dell'opera secondo i criteri e le tecniche costruttive della sostenibilità ambientale;
- IV. la verifica dei risultati e la loro permanenza nel tempo.

3.2 Gli elaborati da produrre nel procedimento edilizio, dalla progettazione sino alla fase di agibilità del fabbricato, sono:

- I. all'atto dell'istanza per la richiesta del titolo abilitativo:
  - gli elaborati tecnici, sia grafici che di calcolo, atti a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti;
  - modulo riepilogativo delle prestazioni dell'edificio asseverato dal progettista;
- II. all'atto della richiesta di agibilità dei manufatti:
  - elaborato riepilogativo delle prestazioni dell'edificio asseverato dal Direttore dei Lavori;
  - il programma delle manutenzioni e il manuale d'uso per gli utenti contenente le prestazioni dei componenti edilizi (infissi, etc.) e degli elementi tecnici (pareti, solai, etc.) nonché le verifiche effettuate sulle opere realizzate, i certificati conseguiti, i collaudi ed il programma di manutenzione e le istruzioni d'uso del fabbricato.

4. Norme per la realizzazione di elettrodotti: devono seguire, se esistono, le arterie di traffico o le linee elettriche già esistenti per non creare ulteriori elementi di disturbo e di attraversamento del paesaggio rispetto a quelli già esistenti, i nuovi tracciati non devono creare fughe prospettiche. Devono essere salvaguardate le visuali d'interesse panoramico evitando di occupare il campo visivo in primo piano e le zone maggiormente esposte alla vista. Le varie componenti degli impianti in progetto (strutture di sostegno, locali accessori, ecc.) devono essere integrate nel paesaggio attraverso l'uso di colorazioni coerenti con l'ambiente circostante. Non è ammesso realizzare condutture che seguano il tracciato naturale delle rive dei corsi d'acqua a breve distanza dagli stessi (per evitare interferenze in ambienti ripariali di particolare delicatezza); i corsi d'acqua debbono essere attraversati perpendicolarmente al loro andamento. Devono essere aggirati i siti particolarmente delicati dal punto di vista naturalistico-ambientale; nel caso in cui sia strettamente necessario attraversarli è opportuno prevedere

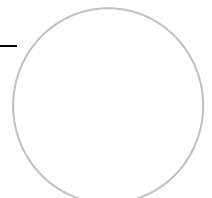


l'interramento dei cavi. I tralicci e i pali non devono interferire con elementi architettonici e paesistici di pregio e con significato d'identità dei luoghi.

5. Norme per la realizzazione di impianti per la telecomunicazione: devono essere realizzati con strutture di sostegno integrate attraverso l'uso di colorazioni intonate all'ambiente circostante. Devono essere evitati la realizzazione di terrazzi sommitali o intermedi su pali e/o tralicci con funzione di servizio, in quanto di forte impatto visivo, Le varie componenti degli impianti in progetto (strutture di sostegno, locali accessori, recinzioni, ecc.) devono per quanto possibile essere integrate nel paesaggio attraverso l'uso di colorazioni coerenti con l'ambiente circostante. I manufatti e le opere accessorie agli impianti, stante il carattere di precarietà che contraddistingue detti elementi, dovranno essere progettati privilegiando l'utilizzo di materiali di origine naturale che presuppongano la minima incidenza sul paesaggio, impiegando per quanto possibile elementi facilmente rimovibili che consentano un agevole e completo ripristino dello stato dei luoghi. I tralicci non devono interferire con elementi architettonici e paesistici di pregio e con significato d'identità dei luoghi.

#### **ARTICOLO 57 - MITIGAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA E CRITERI PROGETTUALI**

1. Per mitigazioni ambientali si intendono quelle opere volte a ridurre l'impatto ambientale derivante dalle trasformazioni del territorio con particolare riferimento a quelle direttamente collegate all'intervento edilizio al fine di diminuirne gli effetti sul contesto limitrofo.
2. Tutti gli interventi di trasformazione del suolo ed edilizi a partire da quelli di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e successiva ricostruzione, gli ampliamenti e la nuova edificazione, devono prevedere misure di mitigazione ambientale; le stesse devono essere individuate all'interno dell'ambito di intervento.
3. Misure di mitigazione ambientale:
  - 3.1 Permeabilità del suolo. La diminuzione della permeabilità delle aree a causa dell'incremento delle superfici coperte e/o impermeabilizzate dovrà essere mitigata in modo che almeno il 25% della superficie fondiaria libera sia completamente drenante, fatto salvo diverse indicazioni contenute nelle schede d'area. Si dovrà inoltre favorire il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui o per altri usi non potabili. Occorre garantire lo smaltimento naturale diffuso dei deflussi piovani, sia in provenienza dalle coperture che direttamente incidenti sugli spazi pertinenziali e di filtro, allo scopo di limitare il sovraccarico delle reti centralizzate sotterranee. In particolare, occorre prevedere:
    - I. soluzioni impiantistiche duali per garantire la separazione della "acque di prima pioggia", caratterizzate da una concentrazione di inquinanti maggiore, da quelle di "seconda pioggia";



- II. asfalti drenanti, pavimentazioni permeabili e canali vegetati di infiltrazione per le aree a parcheggio;
- III. giardini e trincee di infiltrazione, vasche e bacini di ritenzione negli spazi aperti pertinenziali;
- IV. tetti verdi per le coperture degli edifici.

Nell'introdurre le soluzioni verdi per la permeabilità dei suoli, particolare attenzione va posta nella articolazione della stratigrafia del suolo e nella scelta delle specie vegetali da introdurre. Le scelte progettuali vanno di volta in volta valutate in relazione alla pertinenza con le caratteristiche identitarie del luogo, in modo tale da valorizzare il contesto di riferimento.

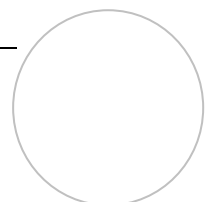
### 3.2 Aree verdi

dovrà essere posta particolare cura nell'inserimento delle aree verdi mediante l'utilizzo prevalente di specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone o naturalizzate, più resistenti alle avversità climatiche e più accette alla fauna locale per creare schermature *escludendo l'uso delle specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 "Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con DGR 23-2975 del 29 febbraio 2016 e approvazione del documento "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale" nonché quelle degli elenchi aggiornati con la D.G.R. 27 maggio 2019 n.24-9076.* Le alberature andranno collocate lungo i perimetri dell'area urbanistica. La posizione e il tipo di alberatura non dovranno compromettere il campo visivo necessario per la sicurezza della circolazione.

### 3.3 Indicazioni progettuali per edilizia residenziale:

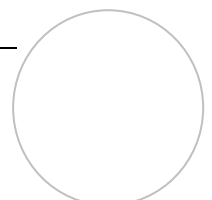
- I. Il disegno delle facciate deve avere origine da schemi geometrici semplici e far riferimento ad un abaco limitato di elementi compositivi.
- II. Il disegno della copertura deve essere unitario evitando il più possibile soluzioni in cui il singolo tetto insiste sul singolo spazio in modo da ridurre la ridondanza tipologica. La rottura del colmo di un corpo di fabbrica compatto e omogeneo può avvenire attraverso lo scorrimento per piani ortogonali (profilo "a gradoni"), ma non per complanarità (attraverso l'inserimento di shed).
- III. Utilizzare un numero ridotto di abbaini, ricorrendo possibilmente ad una unica tipologia (doppia falda, falda singola, tetto piano, a botte).
- IV. Non raccordare lo sporto delle coperture inclinate con una soletta piana.
- V. Integrare nella sezione delle coperture i sistemi di captazione e produzione di energia.
- VI. le recinzioni devono essere realizzate con elementi formalmente e cromaticamente coerenti con il volume principale, costituenti un insieme architettonico unico. Il disegno della singola recinzione va predisposto evitando il più possibile la ridondanza stilistica, privilegiando soluzioni "a giorno" o sistemazioni vegetali.
- VII. Preferire l'uso di alberature per definire i "fronti pubblici" dei lotti, utilizzando alberature e/o siepi in funzione di schermatura.

### 3.4 Indicazioni progettuali per l'infrastrutturazione dei lotti per edilizia residenziale.





- I. Nei piani attuativi ed esecutivi di edilizia residenziale di espansione, la sistemazione d'impianto connessa alle opere di urbanizzazione (sedimi stradali, percorsi pedonali, arredo urbano, verde pubblico e barriere perimetrali quali recinzioni, cancellate, muretti dei singoli lotti da edificarsi) dovrà essere progettata in forma omogenea e unitaria all'interno del settore di espansione, con la valutazione dei competenti servizi tecnici comunali in merito alla coerenza formale e materica delle soluzioni proposte con le qualità paesaggistiche e i caratteri formali e insediativi preesistenti nei luoghi.
- II. L'allargamento delle sedi stradali dovrà essere modulato in relazione alle caratteristiche dell'eventuale viabilità storica e degli eventuali tessuti edilizi storicizzati; analogamente in tali ambiti le caratteristiche del manto stradale, delle pavimentazioni, degli arredi urbani dovranno essere coerenti e armonizzarsi per consistenza, materiali e scelte cromatiche al contesto preesistente, e ai suoi valori paesaggistici identitari.
- III. Evitare processi di "ritaglio" e frammentazione dei tessuti agricoli e naturali dovuti all'innesto di tracciati di nuove infrastrutture
- IV. Orientare l'edificato in rapporto a sole e venti, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili.
- V. Le opere d'arte necessarie all'integrazione e all'abbattimento dell'impatto della nuova viabilità vanno considerate come elementi di paesaggio e non come semplici adattamenti funzionali.
- VI. Il sistema di percorsi che pone in relazione il parcheggio con le singole abitazioni costituisce tema collettivo da trattare con il progetto d'architettura attraverso l'impiego di attrezzature, coperture, sistemi di illuminazione.
- VII. La creazione di rilievi artificiali o terrapieni è da evitarsi qualora non si tratti di opera di difesa territoriale e consolidamento del suolo, o ripristino di una continuità ambientale-agricola, oppure non appartenga ad un progetto di riqualificazione paesaggistica di scala più ampia.
- VIII. Preferire soluzioni che distribuiscono i dislivelli non evitabili in maniera parcellizzata e meno avvertibile possibile.
- IX. Il disegno generale delle recinzioni dei diversi lotti va intrecciato con quello dei percorsi secondari, prevedendo delle pause utili a dare "permeabilità" pedonale all'insediamento.
- X. Slarghi pedonali particolarmente ampi cessano di essere semplici marciapiedi e vanno quindi attrezzati come spazi aperti.
- XI. Usare gli elementi vegetali per regolare il microclima di percorsi e spazi di sosta.
- XII. Predisporre sistemi di ombreggiamento lungo i percorsi e nelle zone di sosta.
- XIII. Parcheggi: distribuirli in maniera diffusa all'interno dell'insediamento, evitando le grandi piastre. Schermarli attraverso la predisposizione di alberature e/o aiuole, dotarli di pavimentazioni permeabili. Utilizzarli come filtro tra le aree verdi e la viabilità principale.
- XIV. Le vetrate, i parapetti trasparenti dei balconi, le facciate di palazzi riflettenti, le serre, alcuni tipi di frangivento e ripari fonici in vetro, passerelle, pensiline per biciclette, fermate dei mezzi pubblici, ed altre strutture vetrate rappresentano una fonte di pericolo per i volatili pertanto devono essere progettate in modo da prevenire la collisione da parte dell'avifauna.

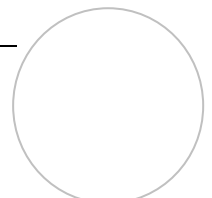


### 3.5 Indicazioni progettuali per l'infrastrutturazione dei lotti per edificato produttivo-commerciale

- I. Evitare processi di "ritaglio" e frammentazione dei tessuti agricoli e naturali dovuti all'innesto di tracciati di nuove infrastrutture.
- II. Le opere d'arte necessarie all'integrazione e all'abbattimento dell'impatto della nuova viabilità vanno considerate come elementi di paesaggio e non come semplici adattamenti funzionali.
- III. La creazione di rilievi artificiali o terrapieni è da evitarsi qualora non si tratti di opera di difesa e consolidamento del suolo, o ripristino di una continuità ambientale-agricola, oppure non appartenga ad un progetto di riqualificazione paesaggistica di scala più ampia.
- IV. Parcheggi: evitare di raggrupparli in piazzali di grandi dimensioni privilegiando una collocazione distribuita lungo i percorsi viari. Devono essere schermati con alberature, essere dotati di pavimentazioni permeabili, con relativi sistemi di raccolta delle acque per usi irrigui.
- V. Verde: impiego del verde (alberato) come filtro tra viabilità pubblica e edificato e come schermatura dell'edificato rispetto all'esterno, rimarcando i confini dell'insediamento.
- VI. Le vetrate, i parapetti trasparenti dei balconi, le facciate di palazzi riflettenti, le serre, alcuni tipi di frangivento e ripari fonici in vetro, passerelle, pensiline per biciclette, fermate dei mezzi pubblici, ed altre strutture vetrate rappresentano una fonte di pericolo per i volatili pertanto devono essere progettate in modo da prevenire la collisione da parte dell'avifauna.

### 3.6 Indicazioni progettuali per edificato produttivo-commerciale

- I. Il disegno delle facciate deve trarre origine da schemi geometrici semplici e far riferimento ad un abaco limitato di elementi compositivi.
- II. sottolineare la scansione delle superfici per mezzo di elementi architettonici che mettano in evidenza la struttura, con le necessarie attenzioni al tema del risparmio energetico.
- III. Integrare nell'involucro i sistemi di captazione e produzione di energia.
- IV. il disegno del coronamento deve sottolineare la linearità della copertura per mezzo di semplici variazioni dei materiali o della messa in evidenza delle partizioni di facciata. Evitando una dimensione eccessiva o un disegno incongruo del coronamento in rapporto alla facciata.
- V. Utilizzare elementi di mediazione tra il volume chiuso e gli spazi aperti, specialmente per lo stoccaggio temporaneo di merci in movimento, bancali, macchinari.
- VI. rivestimenti di facciata devono essere in elementi di piccola dimensione (laterizi, blocchi prefabbricati in calcestruzzo, doghe di legno ecc.) o in lamiere metalliche (in questo caso anche in continuità con la copertura).
- VII. volumi accessori (corpi a uffici, esposizione, vendita, residenza) devono essere collocati in maniera giustapposta ai volumi principali a destinazione produttiva, in funzione di mediazione verso gli spazi pubblici.
- VIII. insegne e scritte pubblicitarie devono essere standardizzate, utilizzando la facciata come loro supporto.

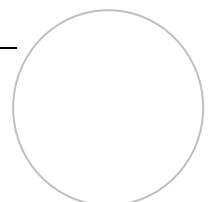


- IX. Recinzioni: elementi di recinzione prefabbricati formalmente e cromaticamente coerenti con il volume principale, costituenti un insieme architettonico unico.
- X. Verde: utilizzare alberature per definire i “fronti pubblici” dei lotti e per funzioni di schermatura.
- XI. Configurazioni di facciata e materiali: si richiamano le tipologie di cui al punto 6.2.2. degli “ *Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la progettazione edilizia – Buone pratiche per la pianificazione locale* ” approvato dalla Giunta Regionale con DGR 30-13616 del 22 marzo 2010.
- XII. Le vetrate, i parapetti trasparenti dei balconi, le facciate di palazzi riflettenti, le serre, alcuni tipi di frangivento e ripari fonici in vetro, passerelle, pensiline per biciclette, fermate dei mezzi pubblici, ed altre strutture vetrate rappresentano una fonte di pericolo per i volatili pertanto devono essere progettate in modo da prevenire la collisione da parte dell'avifauna.

3.7 L'impianto di barriera vegetale a fini di mitigazione visiva dovrà preferibilmente alternare vegetazione arbustiva e arborea costituite da specie autoctone ad alto tasso di popolamento, mantenute in forma spontanea e non geometrica, sia in disposizione planimetrica che nello sviluppo vegetazionale.

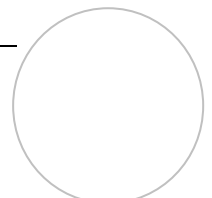
3.8 Inquinamento luminoso. Si dovrà limitare la densità e la potenza delle emissioni luminose, sia in ambito pubblico che privato, in modo da non arrecare danno alla fauna, all'uomo e alla vegetazione evitando il sovradimensionamento della rete e i flussi luminosi incontrollati; si prescrive il divieto di installare fonti illuminanti in grado di disperdere in modo significativo la luce al di fuori dello spazio funzionalmente dedicato (con particolare riferimento alla volta celeste).

- 4. Per quanto non contenuto nelle presenti norme si dovrà fare specifico riferimento agli “ *Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la progettazione edilizia – Buone pratiche per la pianificazione locale* ” approvato dalla Giunta Regionale con DGR 30-13616 del 22 marzo 2010, che contengono indicazioni e prescrizioni per la progettazione degli interventi urbanistici, infrastrutturali, impiantistici, edilizi ed ambientali e costituisce supporto per la corretta progettazione e attuazione urbanistica ed edilizia.
- 5. Ove espressamente indicato dalle presenti norme le disposizioni degli “Indirizzi” assumono valore prescrittivo.
- 6. In sede di redazione, valutazione e approvazione dei progetti degli interventi pubblici e privati, le disposizioni degli “Indirizzi” devono essere obbligatoriamente considerate e devono essere espressamente motivate eventuali diverse soluzioni che si discostino dalle stesse.



**ARTICOLO 58 - COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

1. Per compensazione ambientale si intendono le opere di miglioramento ambientale necessarie per ridurre gli impatti residui mediante interventi con valenza ambientale quando questi non sono completamente mitigabili e che vanno a neutralizzare il danno determinato dalla trasformazione del territorio sull'ambiente anche in porzioni non direttamente coinvolte con l'intervento edilizio, ma che contribuiscano al contempo a riequilibrare il bilancio ambientale complessivo del comune.
2. Tutti gli interventi di trasformazione del suolo ed edilizi indicati nell'elaborato C11 e quelli relativi ad interventi di nuova costruzione in area agricola che comportino consumo di suolo devono prevedere misure di compensazione ambientale, le stesse possono essere individuate all'interno dell'ambito di intervento o su altre aree pubbliche o private, individuate a tale scopo.
3. Il consumo di suolo può essere compensato attraverso il recupero/ ripristino/ bonifica/ rinaturalizzazione di un'area urbanizzata e/o degradata della superficie almeno equivalente a quella consumata, e con l'utilizzo dell'invarianza idraulica sull'area trasformata.
4. Le misure compensative dovranno ricadere prioritariamente sulla Rete Ecologica Provinciale o Locale.
5. Le opere compensative dovranno essere oggetto di specifico progetto da approntare nelle aree indicate nella Tavola C11 secondo la scala di priorità indicata dall'Amministrazione Comunale.
6. Il progetto di compensazione ambientale sarà parte integrante e sostanziale del Permesso per Costruire Convenzionato o del Piano Esecutivo Convenzionato e della relativa Convenzione Edilizia e dovrà contenere i seguenti elementi:
  - I. La dichiarazione di disponibilità del sito di intervento ivi compresa l'autorizzazione a rendere durevole nel tempo gli effetti compensativi e di impegno a non prevedere modifiche di destinazione d'uso che possano alterare le finalità ambientali;
  - II. Le modalità di monitoraggio per l'accertamento della corretta esecuzione degli interventi di compensazione;
  - III. Calcolo economico del valore della compensazione (oltre i costi della messa in opera dell'intervento di mitigazione vanno considerati anche quelli di gestione e manutenzione dell'intervento).
  - IV. Se l'area oggetto di compensazione resta di proprietà privata deve essere previsto l'obbligo di manutenzione a carico del proponente per un congruo numero di anni.
7. Gli interventi di compensazioni ambientale previsti su aree non in proprietà del proponente, potranno essere monetizzati secondo le tariffe in vigore relative alla compensazione ambientale.
8. L'amministrazione, con apposito e separato provvedimento di Giunta Comunale, provvederà a definirne i criteri di esecuzione in rapporto all'entità delle opere di



trasformazione del territorio e le tariffe per la monetizzazione degli interventi di compensazione ambientale.

#### ARTICOLO 59 - MONITORAGGIO

1. L'attuazione del Piano Regolatore Generale è sottoposto ad attività di monitoraggio, con riguardo al livello di attuazione, agli effetti generati e ad eventuali necessità di adeguamento.
2. Gli esiti dell'attività di monitoraggio saranno formalizzati in un apposito rapporto sullo stato di attuazione, da pubblicare periodicamente con cadenza massima triennale.
3. Il monitoraggio delle azioni di trasformazione dovrà essere effettuato secondo gli indicatori di cui alle tabelle che seguono:

##### INDICE DI CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE INFRASTRUTTURATA

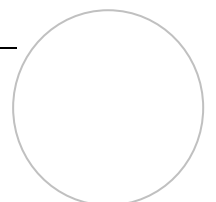
$CSU = (Su/Str) \times 100$	Si = Superficie infrastrutturata (ha) Str = Superficie territoriale di riferimento (ha)
Descrizione	Consumo dovuto alla superficie urbanizzata dato dal rapporto tra la superficie infrastrutturata e la superficie territoriale di riferimento, moltiplicato per 100
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare l'area consumata dalla superficie urbanizzata all'interno di un dato territorio

##### INDICE DI CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE URBANIZZATA

$CSU = (Su/Str) \times 100$	Su = Superficie urbanizzata (ha) Str = Superficie territoriale di riferimento (ha)
Descrizione	Consumo dovuto alla superficie urbanizzata dato dal rapporto tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale di riferimento, moltiplicato per 100
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare l'area consumata dalla superficie urbanizzata all'interno di un dato territorio

##### INDICE DI CONSUMO DI SUOLO AD ELEVATA POTENZIALITÀ PRODUTTIVA

$CSP = (Sp/Str) / 100$	Sp = Superficie di suolo appartenente alle classi di Capacità d'uso I, II e III consumata dall'espansione della superficie artificializzata (ha) Str = Superficie territoriale di riferimento (ha)
Descrizione	Rapporto tra la superficie di suolo (ha) appartenente alle classi di capacità d'uso I, II o III, consumata dall'espansione della superficie artificializzata e la superficie territoriale di riferimento; moltiplicato per 100
Unità di misura	Percentuale



Commento	Consente di valutare, all'interno di un territorio, l'area consumata da parte dell'espansione della superficie artificializzata a scapito di suoli ad elevata potenzialità produttiva. Tale indice può essere applicato distintamente per le classi di capacità d'uso I, II o III oppure sommando i valori di consumo delle tre classi
----------	--

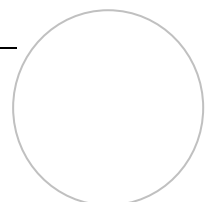
#### INDICE DELLA TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE AREE DI QUALITÀ PAESISTICO AMBIENTALE NATURALISTICA

ITV = (Ss/Stt)x100	Rapporto aree servizi ed infrastrutt. Tot realizzate / aree resid. e produtt. Realizzate Ss = Superficie aree servizi ed infrastrutture Stt = Superficie territoriale trasformata
Descrizione	valorizzazione e tutela delle connessioni ambientali e funzionali, per potenziare la rete ecologica capillare e promuoverne la fruizione
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare l'area consumata dalla superficie urbanizzata all'interno di un dato territorio

#### INDICE DI DENSITÀ DI ABITANTI SU SUOLO CONSUMATO (DA)

DA= $\frac{\text{n. ab.}}{\text{Str consumata}}$	n. ab. = Numero di abitanti Str consumata = Superficie territoriale di riferimento consumata (ha)
Descrizione	Rapporto tra il numero di abitanti residenti nella superficie territoriale di riferimento consumata e la superficie stessa
Unità di misura	ab./ha
Commento	Consente di valutare la concentrazione di abitanti sui suoli consumati

4. Nel caso in cui il monitoraggio delle azioni di trasformazione evidenziasse il mancato raggiungimento degli obiettivi prefissati, o il verificarsi di effetti negativi sull'ambiente, sarà cura dell'amministrazione comunale provvedere sollecitamente a correggere gli elementi che generano negatività anche attraverso una nuova variante agli strumenti urbanistici vigenti



## **VI NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **ARTICOLO 60 - DEROGHE**

1. In conformità a quanto stabilito dall'articolo 16 della legge 6 agosto 1967 n. 765 s.m.i ed all'articolo n.14 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 s.m.i., i poteri di deroga al Regolamento igienico - edilizio ed al P.R.G.C. possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico previa deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004 s.m.i. e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

### **ARTICOLO 61 - OBBLIGO DI VERIFICA DELLO STATO DI FATTO.**

1. In sede di richiesta di titolo abilitativo sussiste per il proponente l'obbligo della verifica dello stato di fatto che deve venire soddisfatto con il preciso rilievo di tutte le preesistenze aventi attinenza con l'intervento edilizio.

### **ARTICOLO 62 - LETTURA DELLE CARTOGRAFIE.**

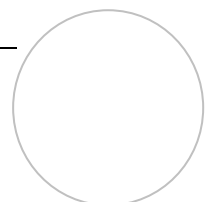
1. In caso di contrasto tra le indicazioni cartografiche o di didascalie o legende e le indicazioni contenute nelle Norme di Attuazione (N.d.A) o nelle tabelle allegate alle Norme di Attuazione (N.d.A.), prevalgono le indicazioni contenute nelle Norme di Attuazione (N.d.A.) e nelle tabelle allegate alle Norme di Attuazione (N.d.A.).

### **ARTICOLO 63 - AREE INTERESSATE DA STRUTTURE ED INFRASTRUTTURE FERROVIARIE.**

1. Sugli immobili e le infrastrutture di proprietà e/o in uso delle Ferrovie sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di miglioramento tecnologico.
2. Nelle fasce di rispetto della Ferrovia valgono i disposti di cui al D.M. n. 753 dell'11.7.1980 s.m.i.

### **ARTICOLO 64 - DECADENZA DEI PERMESSI A COSTRUIRE**

1. Alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione, i titoli abilitativi che siano in contrasto con le norme ivi contenute, sono decaduti ad eccezione di quelli i cui i lavori siano stati iniziati ed a condizione che gli stessi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori. Le misure di salvaguardia decorrono dalla data di adozione del progetto preliminare (art.58 L.R. 56/77 s.m.i.; art.12 D.P.R. 06.06.2001





n.380 s.m.i.).

#### **ARTICOLO 65 - PRESCRIZIONI INERENTI GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI VIGENTI.**

1. Sono fatte salve le previsioni relative alle destinazioni d'uso ed ai parametri urbanistici ed edilizi, fissate negli strumenti Urbanistici Esecutivi vigenti con Convenzione edilizia, sottoscritta prima della data di adozione della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare.
2. I parametri edilizi ed urbanistici di utilizzazione edilizia e le prescrizioni stabilite negli strumenti Urbanistici Esecutivi vigenti, sono integralmente recepiti dal nuovo P.R.G.C., è fatta salva la possibilità di apportare modifiche, che non incidano sul dimensionamento globale dei Piani Esecutivi suddetti e/o producano riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.
3. Alla scadenza naturale e legislativa delle Convenzioni se gli interventi previsti non sono stati realizzati, i Soggetti Attuatori devono comunque cedere le Aree per servizi e realizzare le opere di urbanizzazione previste dai S.U.E. e dalle relative Convenzioni; le relative possibilità edificatorie, restano comunque soggette alle prescrizioni ed ai parametri urbanistici dello S.U.E.

#### **ARTICOLO 66 - ABROGAZIONE DI NORME**

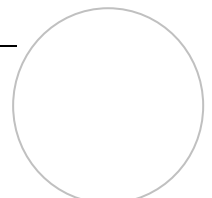
1. Dalla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esse, salvo quelle più restrittive eventualmente contenute in Regolamenti o altre disposizioni Comunali disciplinanti materie diverse.

#### **ARTICOLO 67 - EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Il Regolamento Edilizio vigente conserva efficacia.

#### **ARTICOLO 68 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.C.**

1. Il Piano Regolatore Comunale entra in vigore con la pubblicazione per estratto della deliberazione di approvazione della Giunta Regionale ed è esposto in pubblica e continua visione nella sede del comune interessato e sul sito informatico del comune.



## SCHEDE DI SINTESI

### Premessa

Le seguenti tabelle di area fanno parte integrante delle Norme di Attuazione.

Le superfici territoriali e fondiari sono state misurate graficamente sugli elaborati grafici.

Esse sono finalizzate esclusivamente al conteggio della capacità insediativa globale teorica e non hanno valore cogente nè nei confronti dei privati nè della Pubblica Amministrazione. Il calcolo delle superfici effettive ai fini della progettazione dei S.U.E. e dei Permessi a Costruire deve essere riferiti alle superfici catastali o ai rilievi diretti sul terreno.

### Legenda delle modifiche introdotte dalla variante parziale n.1 / 2020

~~Xxx~~ → Parti di testo vigenti cancellate con il progetto preliminare di variante parziale 1

Xxx → Nuove parti di testo introdotte con il progetto preliminare di variante parziale 1

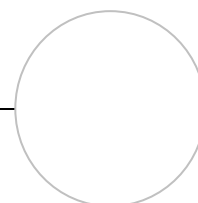
Xxx → Nuove parti di testo introdotte con il progetto definitivo di variante parziale 1 in recepimento dei pareri degli enti sovra comunali e del parere dell'Organo Tecnico di Comunità Montana del Pinerolese.

## Zona di interesse Storico, Archeologico, Architettonico ed Ambientale

# A

UBICAZIONE: CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO (Art. 28 delle N.T.A.)		
<b>DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:</b>	Residenziale, articolo 15 comma 5 punti I, III, V, VI, VII, 6, 7, 8 punti I, II, IV, V	
<b>a. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)</b>	38.797,14	mq
<b>b. SUPERFICIE FONDIARIA (SF)</b>	<del>28.006,08</del> 27.507,45	mq
<b>c. INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (IT)</b>	-	mq/mq
<b>d. INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO (IF)</b>	-	mq/mq
<b>e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:</b>		
1. numero max piani fuori terra (NP)	n° piani esistenti o P.d.R.	n -
2. altezza edificio (H)	esistente	Fatto salvo art. 28 comma <del>3.16</del> 3.15 N.T.A.
3. indice di copertura (IC)		%
4. parcheggi privati	1 mq./3,3 mq SL	
5. verde privato	-	%
<b>f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE</b>	Intervento diretto semplice o convenzionato Piano di Recupero (P.d.R.)	
<b>g. DISTANZE (D):</b>	Art. 7 delle N.T.A.	
1. minime dai cigli delle strade comunali	esistente	mt
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	esistente	mt
3. minime tra fabbricati (d = H)	esistente	mt
<b>h. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI:</b>	vedere art. 10 delle N.T.A.	
<b>i. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:</b>		
- l'intera area "A" è individuata ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 s.m.i.		
- non è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della D.C.R. n° 563-13414/99 s.m.i. e attraverso la definizione dei criteri identificativi di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 della D.C.R. n°563-13414/99 s.m.i		
- sono possibili individuazioni di zone di recupero di cui ai sensi dell'art. 41 BIS della L.R. 56/77 e s.m.i..		
- prescrizioni ai fini della prevenzione del rischi sismico ed idrogeologico art. 44 delle NTA e "Norme di Attuazione Geologico-Tecniche e Schede di Piano" allegati alla relazione geologica a firma del dott. Geologo Francesco Peres		

<b>SIGLA</b>	<b>NOTE</b>	<b>S.F.</b>
		<b>(mq)</b>
A1		2.613,53
A2		<del>863,63</del> <b>365,00</b>
A3		9.927,13
A4		1.420,09
A5		2.765,14
A6		10.416,56
<b>TOTALE</b>		<del>28.006,08</del> <b>27.507,45</b>



# Aree consolidate a prevalente destinazione residenziale

# B

(Art. 29 delle N.T.A.)		
<b>UBICAZIONE: CAPOLUOGO, BORGATA RONCAGLIA, VILLAGGIO AURORA, LOC.BELVEDERE</b>		
<b>DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRGC:</b>	Residenziale, articolo 15 commi 5 punti I, III, V, VI, VII, 6, 7, 8 punti I, II, IV, V,	
<b>a. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)\</b>	-	mq
<b>b. SUPERFICIE FONDIARIA (SF)</b>	325.570,46	mq
<b>INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (IT)</b>	-	mq/mq
<b>c. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G. INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO (IF)</b>	Tab. A	mq/mq
<b>d. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:</b>		
1. numero max pian fuori terra (NP)	2 più eventuale sottotetto agibile o abitabile	
2. altezza edificio (H)	8 mt misurata all'intradosso dell'ultimo solaio	
3. indice di copertura (IC)	1/4 (25%)	
4. parcheggi privati	1 mq./3,3 mq SL	
5. verde privato in piena terra (lotti di completamento – nuove edificazioni) (Art. 46 delle NTA del PRGC)	50 % della superficie libera	
<b>e. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE</b>	Intervento diretto semplice o convenzionato Piano di Recupero (P.d.R.)	
<b>f. DISTANZE (D):</b>	Art. 7 delle N.T.A.	
1. minime dai cigli delle strade comunali	vedere Art. 7 delle N.T.A	
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	d = ½ di h della costruzione e min. 5 mt	
3. minime tra fabbricati (d = H)	d = h della costruzione più alta e min. 10 mt tra pareti finestrate	
<b>g. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI:</b>	art. 10 delle N.T.A.	
<b>h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:</b>		
- Parametri specifici per l'edificazione di bassi fabbricati – vedere art. 51 delle N.T.A.		

<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Zona B8:</b> L'area contrassegnata con la sigla B8, è satura; il PRGC individua un'area da sottoporre a piano di recupero (PdR), indicata sulle Tavole di Piano con la Sigla PdR-1. Su tale porzione dell'area B8 sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio fino alla lettera f) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i. I volumi e le superfici esistenti potranno essere conservati e recuperati all'uso proprio di zona anche se in quantità eccedente gli indici di zona, nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che non comporti interventi di demolizione e ricostruzione. In assenza di Piano di Recupero sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- è possibile individuare zone di recupero di cui ai sensi dell'art. 41 BIS della L.R. 56/77 e s.m.i..</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- prescrizioni ai fini della prevenzione del rischi sismico ed idrogeologico art. 44 delle NTA e "Norme di Attuazione Geologico-Tecniche e Schede di Piano" allegati alla relazione geologica a firma del dott. Geologo Francesco Peres</li> </ul>
<b>i. MITIGAZIONI AMBIENTALI:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per le aree B, classificate come "Consolidate sature" nella seguente tabella A si prescrivono le opere di mitigazione ambientale di cui all'art. 57 comma 3.3 delle NTA.</li> <li>- Per le aree B, classificate come "Interstiziali di completamento" nella seguente tabella A, per interventi di nuovo impianto si prescrivono le opere di mitigazione ambientale di cui all'art. 57 commi 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 delle NTA.</li> </ul>
<b>j. COMPENSAZIONI AMBIENTALI:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per le aree B, classificate come "Interstiziali di completamento" nella seguente tabella A per interventi di nuovo impianto si prescrivono le opere di compensazione ambientale di cui all'art. 58 delle NTA.</li> </ul>

Tabella A

Area urbanistica	Superficie fondiaria (mq)	Classificazione dell'area urbanistica	Indice di edificabilità fondiario (IF) (mq/mq)	Classificazione del previgente PRGC (Approvato con DGR n. 61-15551 del 15/10/1987 e successive varianti)	Capacità edificatorie confermate
B2	1.009,27	Interstiziale di completamento	0,20 mq/mq	-	-
B4	3.113,78	Interstiziale di completamento	0,20 mq/mq	-	-
B6	5.038,25	Interstiziale di completamento	0,20 mq/mq	-	-
B7	6.153,68	Interstiziale di completamento	0,20 mq/mq	-	-
B7/1*	650,00	Interstiziale di completamento	0,30 mq/mq	-	-

B9	948,30	Interstiziale di completamento	0,20 mq/mq	-	-
B12	5.539,39	Interstiziale di completamento	0,20 mq/mq	-	-
B14	1.560,43	Interstiziale di completamento	0,20 mq/mq	-	-
B15	4.741,98	Interstiziale di completamento	0,20 mq/mq	-	-
B18	5.592,31	Interstiziale di completamento	0,20 mq/mq	-	-
B22	4.082,82	Interstiziale di completamento	0,20 mq/mq	-	-
B24**	1.676,49	Interstiziale di completamento	0,20 mq/mq	-	-
B26	3.973,44	Interstiziale di completamento	0,20 mq/mq	-	-
B28***	2.338,57	Interstiziale di completamento	0,20 mq/mq	-	-
B29	6.309,46	Interstiziale di completamento	0,20 mq/mq	-	-
				-	-
B1	19.855,45	Consolidate sature	In atto	Ex zona omogenea residenziale satura	Satura priva di indice
B3	6.651,29	Consolidate sature	In atto	Ex zona omogenea residenziale satura	Satura priva di indice
B5	16.417,14	Consolidate sature	In atto	Ex zona omogenea residenziale satura	Satura priva di indice
B8	36.174,25	Consolidate sature		Parte in ex ZRC1 e ZRC2, parte in ex ZCU, parte in ex area agricola	Le parti ricadenti in ex ZCU e in ex area agricola sono sature e prive di indice, quelle ricadenti in ex ZRC1 e 2 conservano un indice di 0,30 mc/mq



B10	1.530,26	Consolidate sature	In atto	Ex zona omogenea residenziale satura	Satura priva di indice
B11	5.549,68	Consolidate sature		Parte in ex zona omogenea residenziale satura, parte in ZRC2 e parte in ZCU	Le parti ricadenti in ex zona omogenea satura e in ex ZCU sono sature e prive di indice, quelle ricadenti in ex ZRC2 conservano un indice di 0,30 mc/mq
B13	2.252,27	Consolidate sature	In atto	Ex area agricola	Satura priva di indice
B16	24.951,29	Consolidate sature		Parte in ex zona omogenea residenziale satura, parte in ZRC2	Le parti ricadenti in ex zona omogenea satura sono sature e prive di indice, quelle ricadenti in ex ZRC2 conservano un indice di 0,3 mc/mq
B17	4.890,37	Consolidate sature	In atto	Ex area agricola	Satura priva di indice
B19	747,98	Consolidate sature	In atto	Ex area agricola	Satura priva di indice
B20	1.072,22	Consolidate sature	In atto	Ex area agricola	Satura priva di indice
B21	4.914,72	Consolidate sature		Parte in ex zona omogenea residenziale satura, parte in ZRC2	Le parti ricadenti in ex zona omogenea satura sono sature e prive di indice, quelle ricadenti in ex ZRC2 conservano un indice di 0,3 mc/mq

B23	19.506,44	Consolidate sature		Parte in ex zona omogenea residenziale satura, parte in ZRC2	Le parti ricadenti in ex zona omogenea satura sono sature e prive di indice, quelle ricadenti in ex ZRC2 conservano un indice di 0,3 mc/mq
B25	9.943,34	Consolidate sature		Parte in ex zona omogenea residenziale satura, parte in ZRC2	Le parti ricadenti in ex zona omogenea satura sono sature e prive di indice, quelle ricadenti in ex ZRC2 conservano un indice di 0,3 mc/mq
B27	3.999,44	Consolidate sature		Ex ZRC2 in zona soggetta a PP	Conserva un indice di 0,3 mc/mq
B30	3.930,74	Consolidate sature		in parte in Ex ZRC3 e in parte in ex Area Agricola	Le parti ricadenti in ex area agricola sono sature e prive di indice, quelle ricadenti in ex ZRC3 conservano un indice di 0,6 mc/mq
B31	21.057,70	Consolidate sature	In atto	Ex ZCU	Satura priva di indice
B32	56.113,51	Consolidate sature	In atto	Ex zona omogenea residenziale satura	Satura priva di indice
B33	31.103,59	Consolidate sature	In atto	Ex zona omogenea residenziale satura	Satura priva di indice

**Note:**

L'indice di utilizzazione fondiario "in atto" corrisponde alla volumetria massima ammessa dal previgente PRGC (Approvato con D.G.R. n. 61-15551 del 15/10/1987 e successive varianti). Le ultime due colonne della presente tabella illustrano per ogni le zone Territoriali "Consolidate Saturate" del nuovo PRGC quali tra queste conservano una capacità edificatoria residua derivante dal precedente strumento urbanistico.

\*L'attuazione dell'intervento è subordinato alla cessione della porzione della particella n.789 del foglio 7 ricadente in zona a servizi contrassegnata con la sigla F4

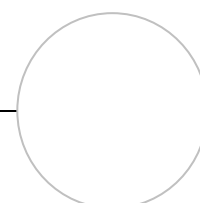
\*\* le particelle n. 891, 893, 986, del foglio VII, non possono essere edificate, la capacità edificatoria a loro afferente può essere trasferita all'interno dell'area B24 o in alternativa nell'area B28 in aggiunta alla capacità edificatoria propria dell'area. L'area dei mappali n. 891, 893, 986 del foglio VII, in B24, dovrà essere dismessa a titolo gratuito al Comune.

La superficie fondiaria indicata è calcolata al netto delle strade pubbliche e/o di pubblico uso esistenti.

\*\*\* la trasformazione dell'area è subordinata alla preventiva dismissione al Comune di Roletto delle aree identificate a catasto ai mappali n. 891, 893, 986, del foglio VII ricadenti in area B24.

Piano di recupero	Zona normativa	Superficie territoriale	S.C. esistente	S.U.L. residenziale esistente	I.T. max	SL max	Abitanti (ind. ab.60 mq/ab)	servizi
PdR1(a)	B8	9225,0	864,0	400,0	0,20	1845,0	31	775,0

(a) nell'area PdR1 sono consentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione urbanistica così come definita alla lettera f) del comma 1) dell'articolo 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.



## Aree residenziali di completamento

# C

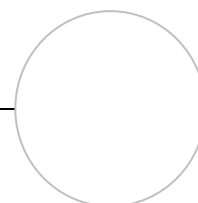
(Art. 30 delle N.T.A.) <b>UBICAZIONE: CAPOLUOGO, BORGATA RONCAGLIA, VILLAGGIO AURORA, LOC.BELVEDERE.</b>		
<b>DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:</b>	Residenziale, articolo 15 commi 5 punti I, III, V, VI, VII, 6, 7, 8 punti I, II, IV, V.	
<b>k. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)</b>	48.552,62 di cui: 16.793,88  31.758,74	mq mq oggetto di P.d.R. mq oggetto di P.E.C.
<b>l. SUPERFICIE FONDIARIA (SF)</b>	-	Mq
<b>m. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G. INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (IT)</b>	0,25	mq/mq
<b>n. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G. INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO (IF)</b>	-	mq/mq
<b>o. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:</b>		
1. numero max pian fuori terra (NP)	2 più eventuale sottotetto agibile o abitabile	
2. altezza edificio (H)	8,5 mt misurata all'intradosso dell'ultimo solaio	
3. indice di copertura (IC)	1/4 (25%)	
4. parcheggi privati	1 mq./3,3 mq SL	
5. verde privato in piena terra (Art. 46 delle NTA del PRGC)	50 % della superficie libera	
<b>p. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE</b>	Intervento diretto convenzionato Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) esteso all'intera zona territoriale omogenea. Piano di Recupero (P.d.R.)	
<b>q. DISTANZE (D):</b>	Art. 7 delle N.T.A	
1. minime dai cigli delle strade comunali	vedere Art. 7 delle N.T.A	
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	d = 1/2 di h della costruzione e min. 5 mt	
3. minime tra fabbricati (d = H)	d = h della costruzione più alta e min. 10 mt tra pareti finestrate	
<b>r. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI:</b>	vedere art. 10 delle N.T.A. e note e prescrizioni specifiche della presente scheda di sintesi	
<b>s. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:</b>		

- prescrizioni ai fini della prevenzione del rischi sismico ed idrogeologico art. 44 delle NTA e “Norme di Attuazione Geologico-Tecniche e Schede di Piano” allegati alla relazione geologica a firma del dott. Geologo Francesco Peres

- **C1/a, C1/b, C1/c:** Le aree per servizi pubblici afferenti le zone C1/a, C1/b, C1/c dovranno essere reperite all'interno dell'area per servizi indicata negli elaborati di PRGC con la Sigla F13,. È consentito, previo assenso dell'amministrazione comunale, in alternativa alla dismissione delle aree per servizi all'interno della zona territoriale omogenea F13, la monetizzazione degli standard urbanistici afferenti le zone C1/a, C1/b, C1/c, in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato all'acquisizione dell'area F13. E' fatto obbligo di reperire le aree di parcheggio pubblico all'interno delle singole zone di PEC. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere determinate ai sensi dall'art. 10 delle NTA e comunque non potranno essere inferiori a 2 posti auto per ogni nuova unità immobiliare.
- L'area per servizi F13 dovrà essere interamente dismessa a favore del comune nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi delle zone territoriali omogenee C1/a, C1/b, C1/c in quota ad esse proporzionale.
- La parte di area C1/c sulla quale attualmente insiste un fabbricato industriale dismesso è sottoposta a PdR, non contribuisce alla formazione delle aree per servizio nella zona F13. In caso di demolizione del fabbricato esistente è ammessa la ricollocazione della volumetria all'interno dell'intera area C1/c. In tal caso il PdR può essere esteso all'intera zona C1/c. È comunque ammessa l'attuazione separata di PdR e PEC (in tal caso è necessario il coordinamento del sistema infrastrutturale e delle opere di urbanizzazione).
- i nuovi edifici devono essere realizzati trasversalmente all'asse stradale di confine con i lotti edificabili, con tipologia in linea a due piani f.t., con tetto a due falde e con dimensioni dei corpi di fabbrica, ritmi e ripartizioni delle aperture analoghi a quelli di origine rurale esistenti nell'intorno; la vegetazione dovrà inoltre favorire la riproposizione del contesto rurale originario con ampie superfici a prato naturale e/o a orto o coltivo.

- **C2:** Il piano esecutivo convenzionato (PEC) dell'area C2 dovrà prevedere l'allargamento della viabilità di accesso (via Tasso) garantendo la realizzazione di una carreggiata a doppio senso di marcia della larghezza minima di mt. 7,00 dotata almeno su un lato di marciapiede della larghezza di mt. 1,5 e la creazione di uno slargo per l'inversione di marcia il tutto in corrispondenza del solo lotto interessato dall'area C2.
- Dovranno inoltre essere realizzati parcheggi pubblici con un minimo di 2 posti auto per ogni nuova unità immobiliare. Le aree per parcheggio non potranno essere monetizzate, dovranno essere piantumate e realizzate con pavimentazioni drenanti in fregio alla via Tasso.
- La realizzazione dell'intervento deve garantire la conservazione della vegetazione ripariale lungo il rio posto a nord dell'area C2, che costituisce il nuovo margine dell'edificato e avere tipologie edilizie, facciate, materiali e sistemazione degli spazi esterni coerenti con il contesto rappresentato dal nucleo rurale storico della Roncaglia.

- **C3:** Il piano esecutivo convenzionato (PEC) dell'area C3 ~~dovrà prevedere l'allargamento del prospiciente tratto di via Roncaglia al fine di garantire una carreggiata a doppio senso di marcia della larghezza minima di mt. 7,00 dotata almeno su un lato di marciapiede della larghezza di mt. 1,5. Dovranno inoltre essere realizzati~~ **dovrà prevedere la realizzazione di** parcheggi pubblici, con un minimo di 2 posti auto per ogni nuova unità immobiliare, da allineare lungo via Roncaglia o in alternativa lungo il confine meridionale dell'area. Le aree per parcheggio pubblico non potranno essere monetizzate, dovranno essere piantumate e realizzate con pavimentazioni drenanti.



- **C4:** Il piano esecutivo convenzionato (PEC) dell'area C4 dovrà prevedere l'allargamento del prospiciente tratto di via Michelangelo al fine di garantire una carreggiata a doppio senso di marcia della larghezza minima di mt. 7,00 dotata almeno su un lato di marciapiede della larghezza di mt. 1,5. Dovranno inoltre essere realizzati parcheggi pubblici con un minimo di 4 posti auto per ogni nuova unità. Le aree per parcheggio pubblico non potranno essere monetizzate, dovranno essere piantumate e realizzate con pavimentazioni drenanti.

- **C5:** La zona C5 coincide con il Piano di Recupero della Cascina "La Bruciata". Lo strumento urbanistico esecutivo (PdR) dovrà prevedere il recupero delle superfici edificate esistenti ed attualmente destinate ad attività agricola. I nuovi edifici dovranno avere destinazione d'uso residenziale o compatibili con la residenza indicate nella scheda d'area delle zone C. I nuovi edifici realizzati nell'ambito del PdR dovranno rispettare i parametri per l'edificazione (altezze, distanze, n. di piani fuori terra, servizi, parcheggi privati) indicati nella scheda di zona delle aree C. Nell'ambito del PdR può essere recuperata, a fini residenziali, mediante ristrutturazione edilizia (con l'esclusione della demolizione con ricostruzione) la parte di cascina esistente e già attualmente destinata a residenza, comprensiva degli edifici pertinenziali adibiti ad autorimesse.

**t. MITIGAZIONI AMBIENTALI:**

- Si prescrivono le opere di mitigazione ambientale di cui all'art. 57 commi 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.7, 4, 5, 6 e 7 delle NTA

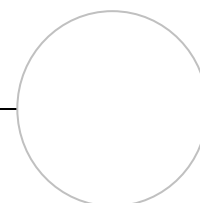
**u. COMPENSAZIONI AMBIENTALI:**

- si prescrivono le opere di compensazione ambientale di cui all'art. 58 delle NTA, per l'area contrassegnata con la sigla C5 le compensazioni ambientali consistono nella demolizione degli edifici ex agricoli o destinazione produttiva che costituiscono detrazione o disturbo percettivo ed individuati sulle tavole di piano con specifica simbologia (X in colore nero).

SIGLA		S.T.	I.T.	SL	Indice Abitativo	Abitanti Insediabili
		mq	(mq/mq)	mq	Mq/ab.	n
C1a		9.833,92	0,25	2458,48	60	41,0
C1b		8.581,29	0,25	2.145,32	60	35,8
C1c / PEC	*	3.318,34	0,25	829,59	60	13,8
C2		4.627,54	0,25	1.156,89	60	19,3
C3		1.323,67	0,25	330,92	60	5,5
C4		3.271,67	0,25	817,92	60	13,6
C5	**	17.794,20	PdR-3			
TOT		30.956,43		7.739,12		129

\* La Superficie Territoriale (ST) dell'area C1/c è pari a mq 8546,34 di cui 5228,00 ricadenti all'interno di un'area soggetta a P.d.R. contrassegnata con la sigla PdR-4. La capacità insediativa dell'area C1/c viene pertanto calcolata solo per la parte esterna al PdR-4 della superficie di mq 3318,34 (Porzione di Area C1/c sottoposta a PEC).

\*\* L'area C5 corrisponde al piano di recupero della cascina "La Bruciata" la cui capacità insediativa viene calcolata nel Piano di Recupero PdR3.

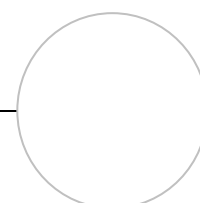


Piano di recupero	Zona normativa	Superficie territoriale (ST)	S.C. non residenziale esistente	IT max	SL max	Abitanti (ind. ab.60 mq/ab)	servizi
PdR3*(a)	C5	17.794,20	4.313	50 % di S.C. non res.	2.156	36	900
PdR4 (a)	C1	5.228,0	1.871,0	0,25**	1.871,0	31	775,0
		23.021,2	6.184		4.027	67	1675,0

\* è parte del PdR3 anche il nucleo residenziale corrispondente all'originale edificio rurale avente una SL residenziale esistente pari a mq 984. Pertanto la SL complessiva del PdR3 assomma a mq 3.140

\*\* Pari alla superficie coperta esistente se maggiore dell'indice.

(a) nelle aree PdR2 e PdR3, sono consentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione urbanistica così come definita alla lettera f) del comma 1) dell'articolo 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.





# Aree per attività produttive e commerciali

# D

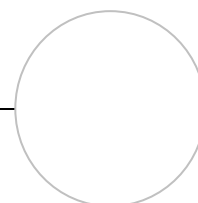
(Art. 31 delle N.T.A.) <b>UBICAZIONE: loc. Bivio</b>		
<b>DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:</b>	attività industriali ed artigianali, articolo 15 commi 4, 5, 6, 7, 8.	
<b>Le aree di tipo D si distinguono in:</b>	Aree produttive consolidate	D1 – D2 – D3 – D4 – D5 – D6 – D7 – D8 – D9 – D10 – D11
	Aree produttive di Completamento	D12 – D13 – D14 – D15
<b>Tabella A - Aree produttive consolidate (D1 – D2 – D3 – D4 – D5 – D6 – D7 – D8 – D9 – D10 – D11)</b>		
<b>a. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)</b>	-	mq
<b>b. SUPERFICIE FONDIARIA (SF)</b>	293.110,73	Mq
<b>c. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G. INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (IT)</b>	-	mq/mq
<b>d. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G. INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO (IF)</b>	-	mq/mq
<b>e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:</b>		
1. numero max pian fuori terra (NP)	2	
2. altezza edificio (H)	8 mt. Ad eccezione delle strutture tecniche strettamente connesse alla funzionalità dello stabilimento	
3. indice di copertura (IC)	1/3 (33%)	
4. parcheggi privati	Art. 2 della L. 122/1989	
5. verde privato in piena terra (in caso di ristrutturazioni totali o P.d.R.) (Art. 46 delle NTA del PRGC)	20 % della superficie libera	
<b>f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE</b>	Intervento diretto semplice o convenzionato Piano di Recupero (P.d.R.)	
<b>g. DISTANZE (D):</b>	Art. 7 delle N.T.A	
1. minime dai cigli delle strade interne	10 mt	
2. minime dal ciglio delle strade principali pubbliche e provinciali	20 mt	
3. minime dal ciglio della S.R. 589	30 mt	
4. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	d = ½ di h della costruzione e min. 5 mt	

<b>5. minime tra fabbricati (d = H)</b>	d = h della costruzione e min. 10 mt	
<b>h. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI:</b>	(Art. 10 delle NTA) 10% di SF solo per gli ampliamenti	
<b>i. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:</b>		
- prescrizioni ai fini della prevenzione del rischi sismico ed idrogeologico art. 44 delle NTA e "Norme di Attuazione Geologico-Tecniche e Schede di Piano" allegati alla relazione geologica a firma del dott. Geologo Francesco Peres		
<b>v. MITIGAZIONI AMBIENTALI:</b>		
- Per le aree D, classificate come "Aree produttive consolidate e di completamento" di cui alla presente tabella si prescrivono le opere di mitigazione ambientale di cui all'art. 57 comma 3.6 delle NTA		
<b>w. COMPENSAZIONI AMBIENTALI:</b>		
- Sono dovute opere di compensazione ambientale di cui all'art. 58 delle NTA per la trasformazioni di aree libere, non impermeabilizzate, quando la loro superficie fondiaria eccede i 1.000 mq. Per le zone D1 e D5 gli interventi di compensazione ambientale dovranno riguardare primariamente le aree comunali poste a tergo di dette zone, così come indicate sull'elaborato C11 del P.R.G.C.		
<b>Tabella B - Aree produttive di completamento (D12 – D13 – D14)</b>		
<b>a. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)</b>	78.865,74	mq
<b>b. SUPERFICIE FONDIARIA (ST)</b>	-	Mq
<b>c. INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (IT)</b>	-	mq/mq
<b>d. INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO (IF)</b>	-	mq/mq
<b>e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:</b>		
1. numero max pian fuori terra (NP)	3	
2. altezza edificio (H)	10 mt. Ad eccezione delle strutture tecniche strettamente connesse alla funzionalità dello stabilimento	
3. indice di copertura (IC)	1/3 (33%)	
4. parcheggi privati	Art. 2 della L. 122/1989	
5. verde privato in piena terra	20 % della superficie libera	
<b>f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE</b>	Intervento diretto convenzionato Piano Esecutivo Convenzionato (PEC)	
<b>g. DISTANZE (D):</b>	Art. 7 delle N.T.A	
1. minime dai cigli delle strade interne	10 mt	
2. minime dal ciglio delle strade principali pubbliche e provinciali	20 mt	
3. minime dal ciglio della S.R. 589	30 mt	
4. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	d = ½ di h della costruzione e min. 5 mt	

<b>5. minime tra fabbricati (d = H)</b>	d = h della costruzione e min. 10 mt
<b>h. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI:</b>	(Art. 10 delle NTA) 20 % di SF Dovranno essere comunque dismesse le aree per servizi cartografate sulle tavole di PRGC. Le restanti quote di servizi pubblici potranno essere reperite in qualunque punto all'interno della superficie territoriale soggetta a PEC purchè accessibili da spazi pubblici. Per edifici con destinazione d'uso commerciale e di somministrazione dovranno essere garantiti gli standard di parcheggio pubblico e privato indicati dalla DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i (Art. 11 delle NTA)
<b>i. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prescrizioni ai fini della prevenzione del rischi sismico ed idrogeologico art. 44 delle NTA e "Norme di Attuazione Geologico-Tecniche e Schede di Piano" allegati alla relazione geologica a firma del dott. Geologo Francesco Peres</li> <li>- per l'area contrassegnata con la sigla D14 devono essere previsti interventi di mitigazione mediante fasce arboree poste lungo i tre lati esposti e visibili dalla SP195 (Via Marconi) e dalla via Meucci; all'interno delle fasce arboree possono essere realizzate le aree per parcheggio pubblico o privato.</li> <li>- Le aree contrassegnate con le sigle D5,D10, D6, D7, D8,D9, per le parti che prospettano la S.R.589, devono rispettare i disposti di cui all'articolo 42 comma 7.</li> </ul>
<b>j. MITIGAZIONI AMBIENTALI:</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per le aree D, classificate come "Aree produttive di completamento" di cui alla presente tabella si prescrivono le opere di mitigazione ambientale di cui all'art. 57 commi 3.1, 3.2, 3.5, 3.6, 3.7, 4, 5, 6 e 7 delle NTA</li> </ul>
<b>k. COMPENSAZIONI AMBIENTALI:</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per le aree D, classificate come "Aree produttive di completamento" di cui alla presente tabella si prescrivono le opere di compensazione ambientale di cui all'art. 58 delle NTA</li> </ul>

<b>SIGLA</b>	<b>NOTE</b>	<b>S.T.</b>	<b>Rapporto di copertura</b>	<b>S.C. max</b>
		<b>(mq)</b>		<b>(mq)</b>
D1		31.533,73	1/3	10.511,20
D2		39.910,91	1/3	13.303,60
D3		6.972,62	1/3	2.324,10
D4		19.687,27	1/3	6.562,42
D5		30.585,09	1/3	10.195,03
D6		19.616,34	1/3	6.538,78
D7		1.120,20	1/3	373,40

D8		4.484,43	1/3	1.494,81
D9		100.769,22	1/3	33.589,74
D10		29.462,50	1/3	9.820,83
D11		17.713,71	1/3	5.904,57
D12	Area soggetta a PEC	17.361,91	1/3	5.787,30
D13	Area soggetta a PEC	17.384,82	1/3	5.794,94
D14	Area soggetta a PEC	20.419,95	1/3	6.806,65
<b>TOTALE</b>		<b>357.022,37</b>		<b>119.007,46</b>



## Attività produttive in zona impropria

# Di

(Art. 31 delle N.T.A.)		
<b>UBICAZIONE: area vasta</b>		
<b>DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:</b>	Attività produttiva in atto, fino alla sua cessazione, come da tabella A dopo riconversione	
<b>a. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)</b>	-	mq
<b>b. SUPERFICIE FONDIARIA (SF)</b>	59.552,62	Mq
<b>c. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G. INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (IT)</b>	-	mq/mq
<b>d. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G. INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO (IF)</b>	-	mq/mq
<b>e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:</b>		
1. numero max pian fuori terra (NP)	2	
2. altezza edificio (H)	10 mt. ad eccezione delle strutture tecniche strettamente connesse alla funzionalità dello stabilimento	
3. indice di copertura (IC)	In atto	
4. parcheggi privati	Art. 2 della L. 122/1989	
5. verde privato in piena terra (per interventi di riconversione) (Art. 46 delle NTA del PRGC)	50 % della superficie libera	
<b>f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE</b>	Intervento diretto semplice o convenzionato Piano di Recupero (P.d.R.)	
<b>g. DISTANZE (D):</b>	Art. 7 delle N.T.A	
1. minime dai cigli delle strade interne	10 mt	
2. minime dal ciglio delle strade principali pubbliche e provinciali	20 mt	
3. minime dal ciglio della S.R. 589	30 mt	
4. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	d = 1/2 di h della costruzione e min. 5 mt	
5. minime tra fabbricati (d = H)	d = h della costruzione e min. 10 mt	
<b>h. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI:</b>	(Art. 10 delle NTA) 10% di S.F. solo per gli ampliamenti	
<b>i. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:</b>		
- prescrizioni ai fini della prevenzione dei rischi sismico ed idrogeologico art. 44 delle NTA e "Norme di Attuazione Geologico-Tecniche e Schede di Piano" allegati alla relazione geologica a firma del dott. Geologo Francesco Peres		
<b>j. MITIGAZIONI AMBIENTALI:</b>		
- si prescrivono le opere di mitigazione ambientale di cui all'art. 57 comma 3.1, 3.2, 3.6 delle NTA. Le opere di mitigazione devono essere eseguite solo per le parti di nuovo impianto.		

## TABELLA A

SIGLA	NOTE	SF	indice di copertura (IC)	Destinazioni d'uso consentite
		(mq)		<b>Articolo 15 N.T.A.</b>
D(i)1	Via Torino (S.R.589)	2.217,23	in atto	comma 3 escluso il punto II comma 4 escluso punti VII, VIII comma 5 punti I (esercizio di vicinato) II, IV, VI, VII comma 7 punti I, IV, V, VI, VIII per il 30% della superficie coperta a destinazione non residenziale.
D(i)2	Via Torino (S.R.589)	6.681,78	in atto	comma 3 escluso il punto II comma 4 punti II, III, IV, V, VI comma 5 punti I (esercizio di vicinato), II, IV, V, VI, VII comma 7 punti I, IV, V, VI, VIII per il 30% della superficie coperta a destinazione non residenziale.
D(i)3.1	Via Santa Brigida	4021,40	in atto	comma 3 comma 4 punti II, III, IV, V, VI comma 5 punti VI, VII comma 6 punti I, II, III, IV comma 7 punti I, IV, VI, VIII per il 30% della superficie coperta a destinazione non residenziale.
D(i)3.2	Via Santa Brigida	3695,10	in atto	comma 3 comma 4 punti II, III, IV, VI comma 6 punti I, II, III, IV comma 7 punti I, IV, VI, VIII pari alla superficie coperta a destinazione non residenziale.
D(i)4.1*	Via Santa Brigida	31.236,32	in atto	comma 3 comma 4 esclusi i punti VII e VIII comma 5 punti IV, VII
D(i)4.2	Via Santa Brigida	4.035,51	in atto	comma 3 comma 4 esclusi i punti VII e VIII comma 5 punti IV, VII
D(i)5	Via Roncaglia	4.866,38	in atto	comma 3 escluso il punto II comma 4 punti II, III, IV, V, VI comma 6 comma 7 punti I, IV, VI, VIII per il 30% della superficie coperta a destinazione non residenziale.
D(i)6	Via Tiziano	7.205,45	in atto	comma 4 punti II, III, IV, VI comma 6 punti I, II, III, IV comma 7 punti I, IV, VI, VIII per il 30% della superficie coperta a destinazione non residenziale.
D(I)7	Via Torino (S.R.589)		In atto	comma 3 escluso il punto II comma 5 punti I, IV, V
<b>TOTALE</b>		<b>59.552,62</b> <b>66.620,15</b>	in atto	

\* nel caso di mutamento di destinazione d'uso la superficie fondiaria viene ridotta a mq.17.390,86 escludendo i mappali n.89,178, 177 del foglio 14 che dovranno tornare all'uso agricolo.

## Nuclei residenziali in ambito agricolo di edificabilità sparsa

# E(d)

(Art. 33 delle N.T.A.) <b>UBICAZIONE:</b> area vasta		
<b>DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:</b>	Residenza e attività ad essa connesse articolo 15 commi 3 punti I, III, IV, V; 5 punti I, V, VI, VII; 6, 7, 8 punti III, IV.	
<b>a. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)</b>	-	mq
<b>b. SUPERFICIE FONDIARIA (SF)</b>	623.169,01	mq
<b>c. INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (IT)</b>	-	mq/mq
<b>d. INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO (IF)</b>	In atto	mq/mq
<b>e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:</b>		
1. numero max pian fuori terra (NP)	In atto	
2. altezza edificio (H)	In atto	
3. indice di copertura (IC)	In atto	
4. parcheggi privati	1 mq/ 3,3 mq di SL (per gli ampliamenti)	
5. verde privato in piena terra (per gli ampliamenti) (Art. 46 delle NTA del PRGC)	50 % della superficie libera	
<b>f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE</b>	Intervento diretto Permesso di costruire semplice o convenzionato	
<b>g. DISTANZE (D):</b>		
1. minime dai cigli delle strade comunali	vedere Art. 7 delle N.T.A	
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	d = ½ di h della costruzione e min. 5 mt	
3. minime tra fabbricati (d = H)	d = h della costruzione e min. 10 mt	
<b>h. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI:</b>	(Art. 10 delle NTA) 25 mq per ab. solo per gli ampliamenti	
<b>i. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:</b>		



- Area E(d)18 Il PRGC individua all'interno dell'area urbanistica una porzione la cui trasformazione deve essere assoggettata a Piano di Recupero o altro strumento urbanistico esecutivo (PEC). Il Piano di recupero o il P.E.C., dovrà potrà prevedere il recupero a fini residenziali delle volumetrie edilizie esistenti e la realizzazione di nuove volumetrie nei limiti di edificabilità indicati per l'Ambito PdR2 nella tabella "A" posta in calce. In caso di demolizione del fabbricato esistente i nuovi edifici realizzati sull'area potranno avere altezza massima di mt. 8,5 e 2 piani fuori terra (più eventuale sottotetto agibile/abitabile). Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni indicate nella presente scheda d'area.

Le indicazioni di cui sopra per l'area E(d)18 si applicano fatto salvo diverse previsioni di trasformazione e recupero già previste da Piano di Recupero o altri Strumenti Urbanistici Esecutivi vigenti approvati e convenzionati.

- L'edificio esistente denominato "Ex A.F.A." ubicato sul mappale n. 297 del Fg. 6 può essere demolito, totalmente o parzialmente, anche in assenza di S.U.E. La demolizione di tale fabbricato, o porzione di esso, potrà avvenire anche per la sola pulizia finalizzata alla riqualificazione e messa in sicurezza dell'area. La capacità edificatoria dell'area, espressa dalle volumetrie edilizie esistenti, è sempre garantita dagli indici edificatori indicati nella tabella "A" riportata in calce, anche nel caso che la demolizione del fabbricato venga eseguita in assenza di S.U.E.
- L'accesso all'ambito PdR2 è consentito attraverso la viabilità pre-esistente, purchè nell'ambito del SUE vengano previste idonee aree per l'inversione di marcia e la manovra dei veicoli.

- prescrizioni ai fini della prevenzione dei rischi sismico ed idrogeologico art. 44 delle NTA e "Norme di Attuazione Geologico-Tecniche e Schede di Piano" allegati alla relazione geologica a firma del dott. Geologo Francesco Peres.

**j. MITIGAZIONI AMBIENTALI:**

- Nei casi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione si prescrivono le opere di mitigazione ambientale di cui all'art. 57 comma 3.3 delle NTA
- Per la parte di area E(d)18 soggetta a piano di recupero S.U.E e denominata "PdR 2" si prescrivono le opere di mitigazione di cui all'art. 57 commi 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.7, 4, 5, 6 e 7 delle NTA

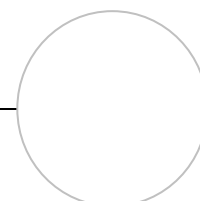
**x. COMPENSAZIONI AMBIENTALI:**

- Per la parte di area E(d)18 soggetta a piano di recupero "PdR 2" si prescrivono le opere di compensazione ambientale di cui all'art. 58 delle NTA

Tabella "A"

Piano di recupero Ambito	Zona normativa	Superficie territoriale (S.T.)	Indice di copertura (IC)	IT max	SL max	Abitanti (ind. ab.60 mq/ab)	servizi minimi richiesti
PdR2 (a)	E(d)18	7286,0	1/3 di SF	0,20	1457,0	24	600,0

(a) Il recupero e la trasformazione della porzione di E(d)18 indicata sugli elaborati di PRGC con la sigla PdR2 compresi gli edifici esistenti ubicati al suo interno, è assoggettata a Piano di Recupero o altro strumento urbanistico esecutivo (PEC) di iniziativa privata. Nell'area PdR2 sono consentiti interventi edilizi fino alla di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica così come definita alla lettera f) del comma 1) dell'articolo definiti all'articolo 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.



## Aree Agricole

# E

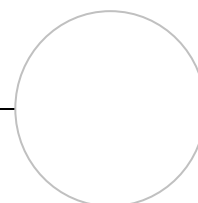
(Art. 32 delle N.T.A.) <b>UBICAZIONE: Zona Agricola (Aree E1, E2, E3, E4)</b>		
<b>DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:</b>	Agricola articolo 15 commi 3, 8 punti III, IV.	
<b>a. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)</b>	-	mq
<b>b. SUPERFICIE FONDIARIA (SF)</b>	-	mq
<b>c. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G. INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (IT)</b>	-	mq/mq
<b>d. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G. INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA (IF)</b>	Art. 33 delle NTA	mq/mq
<b>e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:</b>		
1. numero max pian fuori terra (NP)	2	
2. altezza edificio (H)	7 mt misurata all'intradosso dell'ultimo solaio	
3. indice di copertura (IC)	1/3 (33%)	
4. parcheggi privati	1 mq/ 3,3 mq di SL(per gli ampliamenti e nuove costruzioni)	
5. verde privato in piena terra (solo per lotti di pertinenza delle residenze agricole) (Art. 46 delle NTA del PRGC)	50 % della superficie libera	
<b>f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE</b>	Intervento diretto Permesso di costruire	
<b>g. DISTANZE (D):</b>		
4. minime dai cigli delle strade	vedere Art. 7 delle N.T.A	
5. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	d = ½ di h della costruzione e min. 5 mt	
6. minime tra fabbricati (d = H)	d = h della costruzione e min. 10 mt	
<b>h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- prescrizioni ai fini della prevenzione dei rischi sismico ed idrogeologico art. 44 delle NTA e "Norme di Attuazione Geologico-Tecniche e Schede di Piano" allegati alla relazione geologica a firma del dott. Geologo Francesco Peres.</li> <li>- Gli interventi che comportano la trasformazione di superfici boscate devono rispettare i disposti dal punto III del comma 2 dell'articolo 41 delle N.T.A.</li> </ul>		

**i. MITIGAZIONI AMBIENTALI:**

In tutte le aree agricole, in caso di interventi edilizi di nuovo impianto ed infrastrutture di servizio si prescrivono le opere di mitigazione ambientale di cui all'art. 57 comma 3.6 delle NTA. Restano esclusi gli interventi edilizi di nuovo impianto ma di piccola entità (interventi la cui superficie coperta non eccede i 100 mq).

**j. COMPENSAZIONI AMBIENTALI:**

In tutte le aree agricole, in caso di interventi edilizi di nuovo impianto ed infrastrutture di servizio si prescrivono le opere di mitigazione ambientale di cui all'art. 58 delle NTA. Restano esclusi gli interventi edilizi di nuovo impianto ma di piccola entità (interventi la cui superficie coperta non eccede i 100 mq).



## Aree per attrezzature e servizi pubblici

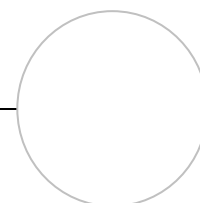
# F

(Art. 36 delle N.T.A.) <b>UBICAZIONE:</b> area vasta		
<b>DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:</b>	Aree per attrezzature e servizi pubblici articolo 15 comma 8.	
<b>a. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)</b>	-	mq
<b>b. SUPERFICIE FONDIARIA (SF)</b>	139.646,67	mq
<b>c. INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (IT)</b>	-	mq/mq
<b>d. INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO (IF) e PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE</b>	Tabella A	mq/mq
<b>e. DISTANZE (D):</b>		
7. minime dai cigli delle strade comunali	vedere Art. 7 delle N.T.A	
8. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	d = ½ di h della costruzione e min. 5 mt	
9. minime tra fabbricati (d = H)	d = h della costruzione e min. 10 mt	
<b>f. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prescrizioni ai fini della prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico art. 44 delle NTA e "Norme di Attuazione Geologico-Tecniche e Schede di Piano" allegati alla relazione geologica a firma del dott. Geologo Francesco Peres</li> <li>- Gli interventi che comportano la trasformazione di superfici boscate (zone F9, F9b, F10) devono rispettare i disposti del punto III del comma 2 dell'articolo 41 delle N.T.A.</li> <li>- Qualora la realizzazione di lavori pubblici comporti opere di scavo è necessario procedere con la verifica preventiva di interesse archeologico secondo i disposti e le procedure previste dall'art. 25 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. in applicazione del comma 4 dell'articolo 28 del codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.).</li> </ul>	

**Tabella A** – descrizione, dimensione delle Aree per servizi e parametri caratteristici per l'edificazione

<b>Area per istruzione (art.21 c.1 lett. a L.R.56/77 smi)</b>							
Area	Descrizione	Superficie Fondiaria (SF) (mq)	Indice di edificabilità fondiario (IF) (mq/mq)	Indice di Copertura (IC) (mq/mq)	Altezza Edificio (H) (mt)	n. di piani (n.)	Prescrizioni particolari
F1	Complesso scolastico a nord ovest del capoluogo	5.130,26	In atto	In atto	10,5	3	Amnesso ampliamento del 20% della SL esistente
F17	Complesso scolastico a sud est del capoluogo	11.529,73	In atto	In atto	10,5	3	Amnesso ampliamento del 20% della SL esistente
TOT		16.659,99					
<b>Area per attrezzature di interesse comune (art.21 c.1 lett.b L.R.56/77 smi)</b>							
Area	Descrizione	Superficie Fondiaria (SF) (mq)	Indice di edificabilità fondiario (IF) (mq/mq)	Indice di Copertura (IC) (mq/mq)	Altezza Edificio (H) (mt)	n. di piani (n.)	Prescrizioni particolari
F3	Palazzo comunale	198,44	In atto	In atto	In atto	2	Amnesso ampliamento del 20% della SL esistente
F4	Area destinata ad attrezzature di interesse comune	1.516,84	0,40	50%	9	2	prescrizioni particolari contenute in nota (1) in calce alla presente tabella
F7	Chiesa e casa parrocchiale capoluogo	1.871,43	In atto	In atto	In atto	2	Amnesso ampliamento del 20% della SL esistente
F11	Area Cimiteriale	8.627,44	Piano Regolatore cimiteriale				
F13	Area destinata ad attrezzature di interesse comune	6.602,90	0,30	50%	10	3	L'area per servizi F13 dovrà essere interamente dismessa a favore del comune nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi delle zone territoriali omogenee C1/a, C1/b, C1/c in quota ad esse proporzionale.
F18	Sede A.I.B.	2.535,62	In atto	In atto	In atto	2	

F19*	Area per attrezzature di interesse comune in loc. Roncaglia	766,86	0,30	50%	8	2	
F21	Chiesa Borgata Roncaglia	89,80	In atto	In atto	In atto	2	Amnesso ampliamento del 20% della SL esistente
F23	Chiesa del Colletto	6.138,81	In atto	In atto	In atto	2	Amnesso ampliamento del 20% della SL esistente previa autorizzazione ministeriale di cui agli articoli 21,22,23, del Dlgs 42/2004 s.m.i.
TOT		26.831,40 27.581,38					
<b>spazi pubblici a parco, gioco e sport (art.21 c.1 lett.b L.R.56/77 smi)</b>							
Area	Descrizione	Superficie Fondiaria (SF) (mq)	Indice di edificabilità fondiario (IF) (mq/mq)	Indice di Copertura (IC) (mq/mq)	Altezza Edificio (H) (mt)	n. di piani (n.)	Prescrizioni particolari
F6	Area verde attrezzata nei pressi del palazzo comunale	139,96		10%	6	1	
F9	Area parco, e polo sportivo	19.536,01		10%	6	1	
F10	Area parco a nord del centro storico	3.558,61		10%	6	1	
F14	Area parco zona sud del capoluogo	10.804,94		10%	6	1	Indice di edificabilità fondiaria residenziale mq/mq.0,20. La capacità edificatoria può essere utilizzata sulle aree B e C del capoluogo previa dismissione a titolo gratuito dell'area F14 o porzioni di essa
F15	Campo da calcio	8.962,91	0,25	30%	9	2	
F19*	Area parco borgata Roncaglia	766,86		10%	6	4	
F19B	Area parco borgata Roncaglia	893,72		10%	6	1	prescrizioni particolari contenute in nota (3) in calce alla presente tabella



F20**	Verde attrezzato in borgata Roncaglia	74,00		10%	6	1	
F22	Verde attrezzato a sud della borgata Roncaglia	715,24		10%	6	1	
TOT		<del>44.558,53</del> 44.685,39					

**Area per parcheggi (art.21 c.1 lett.c L.R.56/77 smi)**

Area	Descrizione	Superficie Fondiaria (SF) (mq)	Indice di edificabilità fondiario (IF) (mq/mq)	Indice di Copertura (IC) (mq/mq)	Altezza Edificio (H) (mt)	n. di piani (n.)	Prescrizioni particolari
F2	Parcheggio pubblico a nord ovest del centro storico	1.040,42					
F4	Parcheggio a sud del centro storico	1.018,21					
F5	Parcheggio a lato del palazzo comunale	508,09					
F8	Parcheggio a sud della chiesa del capoluogo	2.042,42					
F9b	Parcheggio a nord del centro storico	504,75					
F12	Parcheggio area cimiteriale	810,61					
F16	Parcheggio in via Carducci	740,81					
F19A	Ampliamento Parcheggio Roncaglia	640,00					prescrizioni particolari contenute in nota (2) in calce alla presente tabella
F20**	Parcheggio loc. Roncaglia	801,25					



TOT		7.466,56 7.088,35				
<b>Totale aree per servizi afferenti la residenza</b>		<b>95.516,44 96.015,11</b>				

**NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

\* Area adibita in parte ad attrezzature di interesse comune (766,86 mq) e in parte a verde pubblico (766,86 mq)

\*\* Area adibita in parte a verde pubblico (74,00 mq) e in parte a parcheggio pubblico (801,25 mq)

**(1) Norme specifiche per area F4**

- Interventi ammessi: articolo n.3 del D.p.R. 380/2001 s.m.i e articolo 9 delle presenti norme.
- Destinazioni d'uso: art. 15 comma 1 punti 6 e 7
- Modalità di intervento: titolo abilitativo, PdR (Art. 21 delle NTA) o Piano Tecnico Esecutivo (art. 24 delle NTA) per interventi di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica
- Le prescrizioni normative di cui all'Elab. C7 per l'edificio esistente ubicato sul mappale 367 del Foglio 7 possono essere derogate per motivi di pubblica utilità qualora la realizzazione degli edifici pubblici sull'area F4 non possa ottemperare a quanto prescritto al comma 3.5 dell'art. 28 delle NTA. In ogni caso dovranno essere rispettate le indicazioni di cui al punto successivo.
- Ogni modificazione dello stato di fatto deve risultare compatibile con le superiori esigenze connesse alla tutela del paesaggio, gli interventi di ristrutturazione edilizia ed i nuovi edifici a progetto dovranno avere caratteristiche coerenti con il contesto paesaggistico e di Centro Storico in cui sono inseriti, favorendo l'uso di materiali, finiture e tonalità caratteristici della zona, con l'obiettivo di perseguire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico dei fabbricati nel rispetto delle preesistenze. A tale scopo per interventi di ristrutturazione edilizia e per la realizzazione di nuovi edifici si richiamano le *Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del Paesaggio* (maggio, 2014) nonché, per le configurazioni di facciata e materiali ~~si richiamano~~ gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la progettazione edilizia" approvato dalla Giunta Regionale con DGR 30-13616 del 22 marzo 2010.
- Nel caso di interventi edilizi che comportino l'incremento di superficie coperta e/o l'impermeabilizzazione di aree di dimensione superiore a 400 mq è necessario realizzare sistemi di raccolta e regimazione delle acque meteoriche al fine di rallentare il deflusso delle stesse verso la rete idrica superficiale, quali vasche di raccolta delle acque meteoriche e/o l'impiego di pavimentazioni drenanti nelle aree libere di pertinenza.
- Per parcheggi pubblici con più di 15 posti auto è prescritto l'uso di materiali drenanti per la pavimentazione degli stalli di parcheggio. Sono escluse dall'uso di materiali drenanti le aree di manovra, gli stalli di parcheggio per disabili e le aree di sosta di mezzi pesanti quali autobus, autoarticolati ecc.

**(2) Norme specifiche per area F19A**

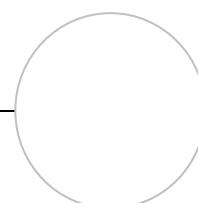
- Per parcheggi pubblici con più di 15 posti auto devono essere previste opere di mitigazione ambientale finalizzate alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo, quali l'uso di materiali drenanti per la pavimentazione degli stalli di parcheggio e/o la realizzazione di sistemi di raccolta e regimazione delle acque meteoriche al fine di rallentare il deflusso delle stesse verso la rete idrica superficiale.

**(3) Norme specifiche per area F19B**

- La realizzazione delle aree verdi dovrà prevedere l'uso di vegetazione "climacica" e non le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 "Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con DGR 23-2975 del 29 febbraio 2016 e approvazione del documento "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale" e degli elenchi aggiornati con la D.G.R. 27 maggio 2019 n.24-9076.

Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (art.21 c.2 L.R.56/77 smi)							
Area	Descrizione	Superficie Fondiaria (SF) (mq)	Indice di edificabilità fondiario (IF) (mq/mq)	Indice di Copertura (IC) (mq/mq)	Altezza Edificio (H) (mt)	n. di piani (n.)	Prescrizioni particolari
F28	Verde pubblico lungo S.P. 195	1.710,17					
F25	Parcheggio pubblico area D1	1.847,64					
F26	Parcheggio pubblico area D5	1.170,17					
F27	Verde e Parcheggio pubblico area D3 / D4	3.087,04					
F29	Parcheggio pubblico area D6	2.389,8					
F30	Parcheggio pubblico area D6	2.341,69					
F31	Parcheggio pubblico area D9	801,73					
F32	Parcheggio pubblico area D9	2.739,9					
F33	Parcheggio pubblico area D7 – D8	3.940,95					
F38	Parcheggio pubblico area D10	2.739,90					
F29-A	Servizi in area di completamento D12	3.359,89					
F34	Servizi in area di completamento D13	2.040,22					

F35	Servizi in area di completamento D13	1.211,41					
F36	Servizi in area di completamento D13	4.601,03					
F37	Servizi in area di completamento D15	4.023,65					
<b>Totale aree per servizi per gli insediamenti produttivi</b>		<b>38.005,19</b>					



**ALLEGATO "C" ALLE NTA DEL P.P.R  
DELIMITAZIONE DELLE FASCE DI CUI ALL'ARTICOLO 142, COMMA 1, LETTERE B) E C)  
DEL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (D.LGS. 42/2004)**

**ALLEGATO C**

**DELIMITAZIONE DELLE FASCE DI CUI ALL'ARTICOLO 142, COMMA 1,  
LETTERE B) E C) DEL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO  
(D.LGS. 42/2004)**



L'allegato è finalizzato a stabilire i criteri geometrici e le definizioni tecniche per l'individuazione e la rappresentazione delle fasce tutelate ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettere b) e c) del Codice dei beni culturali e del paesaggio, riguardanti i corpi idrici superficiali (laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua). L'analisi è effettuata tenendo conto delle indicazioni contenute nella Circolare n. 12/2011 emessa dal Ministero per i beni e le attività culturali e del Turismo.

Ai sensi della lettera b), comma 1 dell'art. 142 del Codice, risultano sottoposti a vincolo paesaggistico "i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi".

La tutela paesaggistica sui territori contermini ai laghi si estende quindi per una larghezza di 300 metri a partire dalla linea di battigia ovvero da argini artificiali, secondo le specificità sotto indicate.

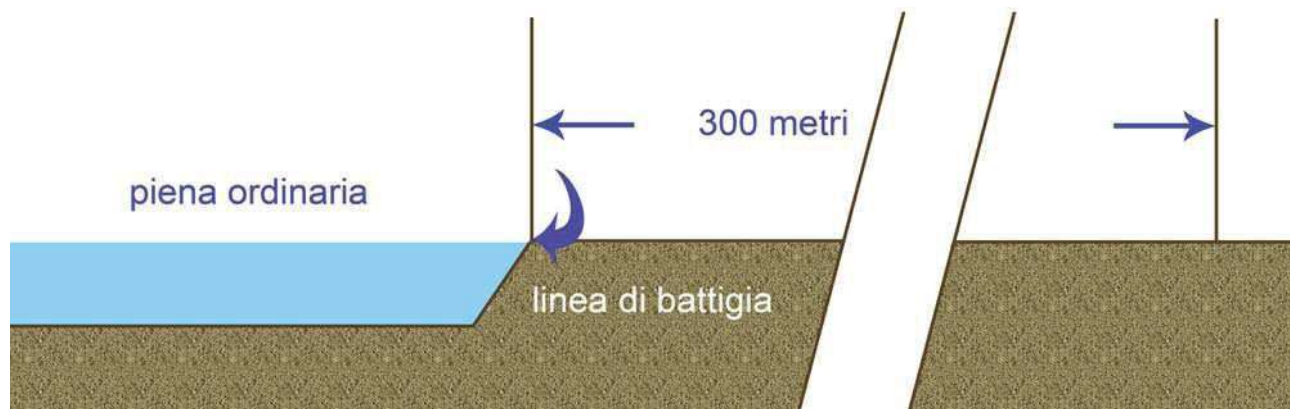
### Definizioni:

Per "**linea di battigia**" si intende la linea che individua i confini del lago nel livello raggiunto dalle acque in regime di piena ordinaria<sup>1</sup>, escludendo la rilevanza a tale scopo delle piene straordinarie, anche se storicamente ricorrenti.

Per la rappresentazione della fascia di 300 metri, si forniscono i seguenti criteri:

1. La piena ordinaria è contenuta all'interno del perimetro definito dall'invaso naturale del lago

**Il limite dei 300 metri è calcolato dalla linea di battigia.**

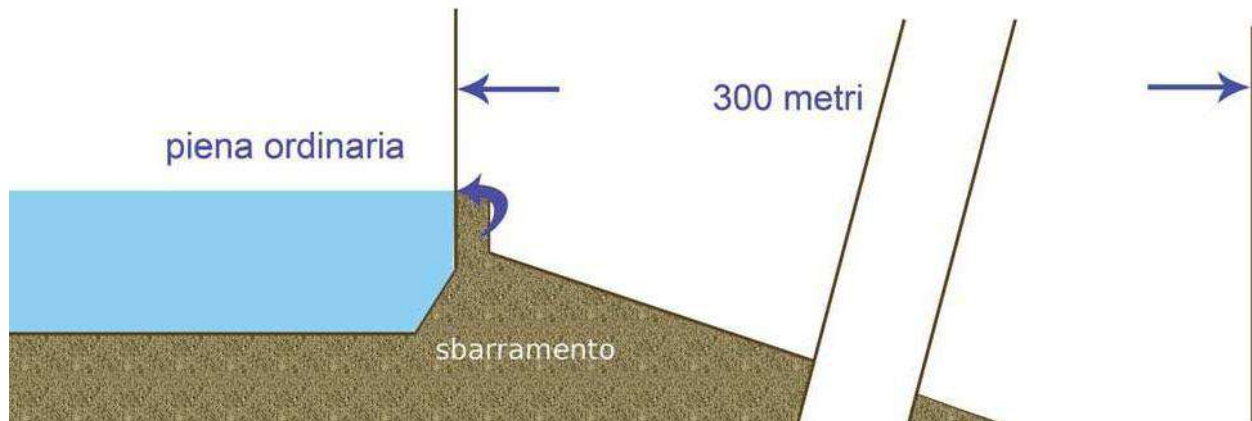


<sup>1</sup> Piena ordinaria: livello o portata di piena che, rispetto alla serie storica dei massimi livelli o delle massime portate annuali, è uguagliata o superata nel 75% dei casi ("Memorie e studi idrografici", Ministero LL.PP., Consiglio Superiore LL.PP., Servizio Idrografico, 1928).



- 2 Una porzione dell'invaso contenente la piena ordinaria è costituita da elementi artificiali (es. sbarramenti)

**Il limite dei 300 metri è calcolato dall'intradosso del manufatto.**



Ai sensi della lettera c), comma 1 dell'art. 142 del Codice, risultano sottoposti a vincolo paesaggistico "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua [omissis] e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna".

I corsi d'acqua, intesi come categoria comprensiva anche di fiumi e torrenti, si compongono non solo della massa liquida, ma anche dell'alveo e dalle sponde.

La tutela paesaggistica sui fiumi, torrenti e corsi d'acqua, si estende quindi per una larghezza di 150 metri a partire dal ciglio di sponda ovvero da argini artificiali, secondo le specificità sotto indicate.

#### **Definizioni:**

Per "**alveo**" si intende "lo spazio di terreno scavato naturalmente dal deflusso delle acque e dalle stesse occupato durante il periodo delle piene ordinarie del fiume e non durante le piene eccezionali"<sup>2</sup>.

Le "**sponde**" rappresentano le parti inclinate (c.d. scarpate) dell'alveo del corso d'acqua. Nel dettaglio si intende per "**ciglio di sponda**" il punto della sponda a quota più elevata.

Gli "**argini**" sono opere artificiali a sviluppo longitudinale; per la difesa dalle acque.

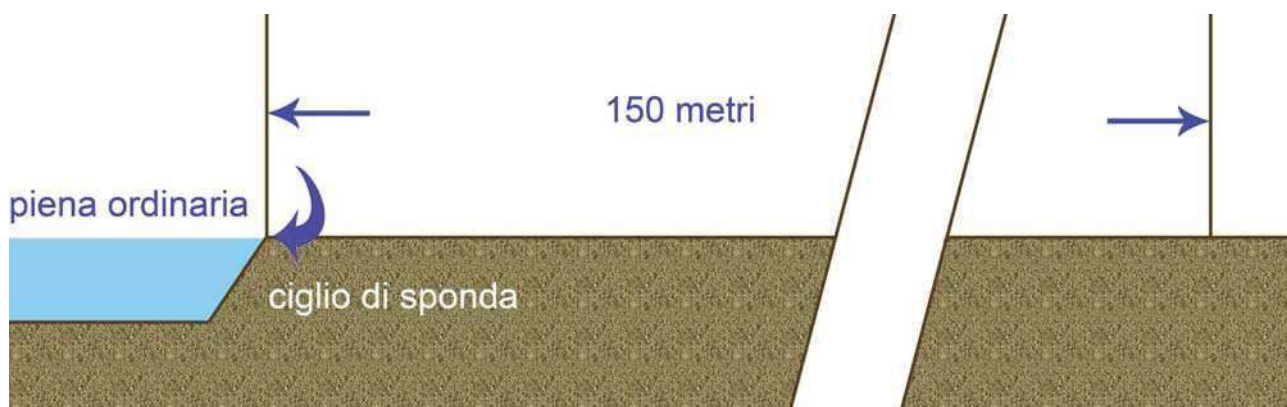
Solitamente i fiumi più grandi sono protetti da più serie di argini, il più esterno dei quali è definito argine maestro.

<sup>2</sup> Così già la risalente Cass. SS.UU. 11 maggio 1942, n. 1227.

Per la rappresentazione della fascia di rispetto di 150 metri, si forniscono i seguenti criteri:

- 3 La piena ordinaria è contenuta tra le due sponde naturali

**Il limite dei 150 metri è calcolato dal ciglio di sponda.**



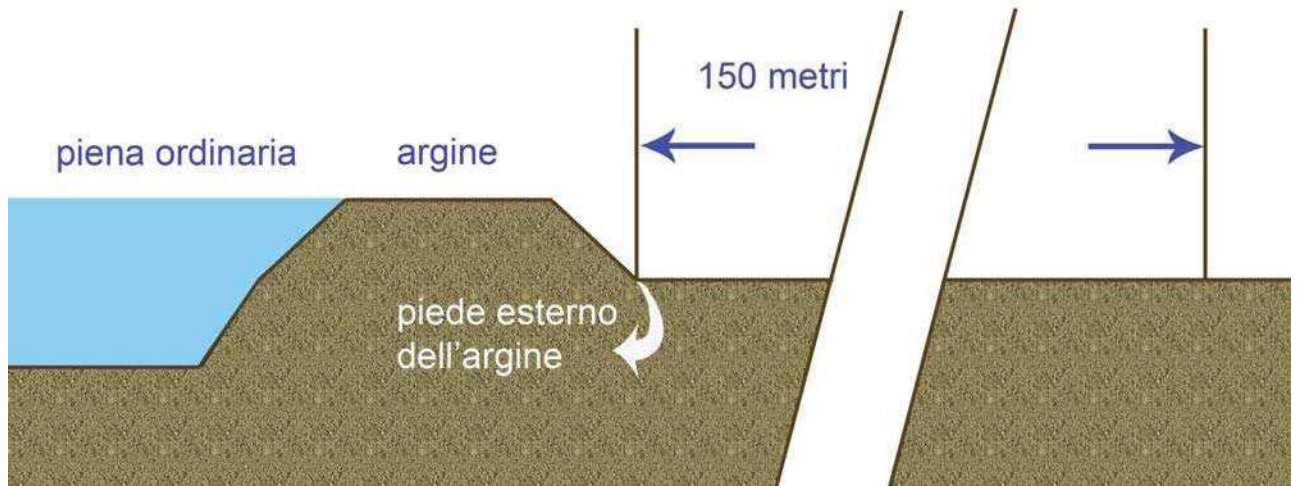
- 4 Una o entrambe le sponde contenenti la piena ordinaria sono costituite da elementi artificiali (es. muri di contenimento, argini, etc.)

**Il limite dei 150 metri è calcolato dal piede esterno del manufatto.**

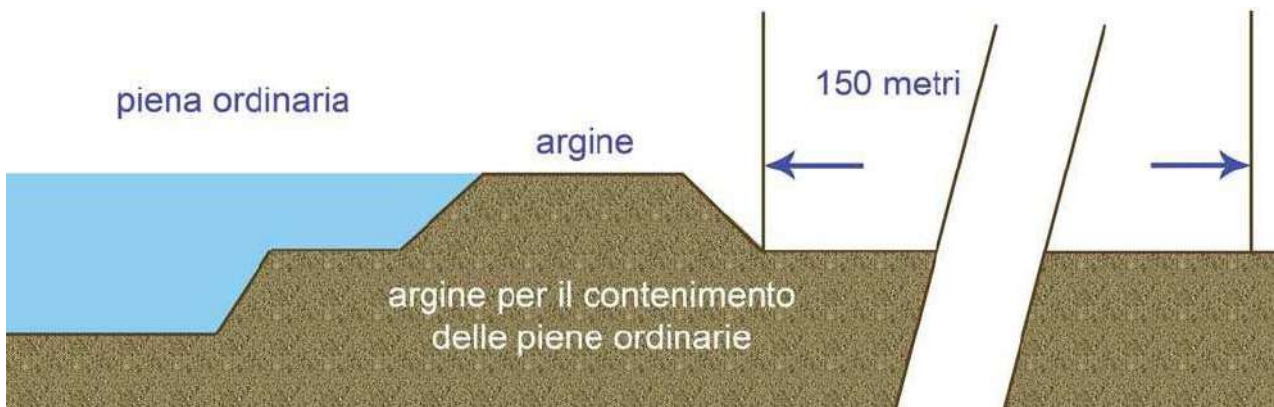
**Caso A:** *l'argine è costituito da un muro di sponda, pertanto la fascia si calcola a partire dal piede esterno dello stesso*



**Caso B:** l'argine è costituito da un rilevato, pertanto la fascia si calcola a partire dal piede esterno dello stesso

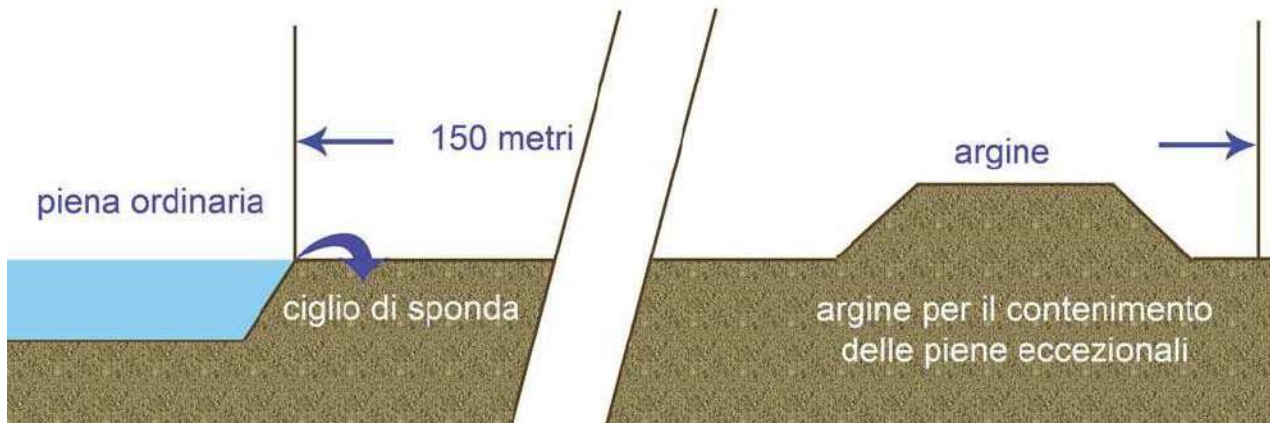


**Caso C:** sono presenti due argini successivi, ma solo il secondo è atto a contenere la piena ordinaria, pertanto la fascia si calcola a partire dal piede di quest'ultimo



- 5 La piena ordinaria è contenuta tra due sponde naturali e/o artificiali e sono presenti ulteriori barriere (argini) a protezione del territorio nel caso di piene eccezionali

**Il limite dei 150 metri è calcolato dal ciglio di sponda, escludendo il riferimento agli argini per il contenimento delle piene eccezionali.**



**PIANO PAESAGGISTICO DELLA COLLINA DI PINEROLO**

**Adottato con D.G.P. n. 622-590753/2007 in data 5 giugno 2007**

**Acquisito parere di conformità al PTR con D.G.R. n. 12-11164 del 6 aprile 2009**

**Approvato con D.C.P. n. 32691/2009 in data 22 settembre 2009**

**ELEMENTI LESSICALI (architettonici e decorativi) E REGOLE  
COMPOSITIVE/INSEDIATIVE PER INTERVENTI DI RECUPERO/NUOVE  
COSTRUZIONI**



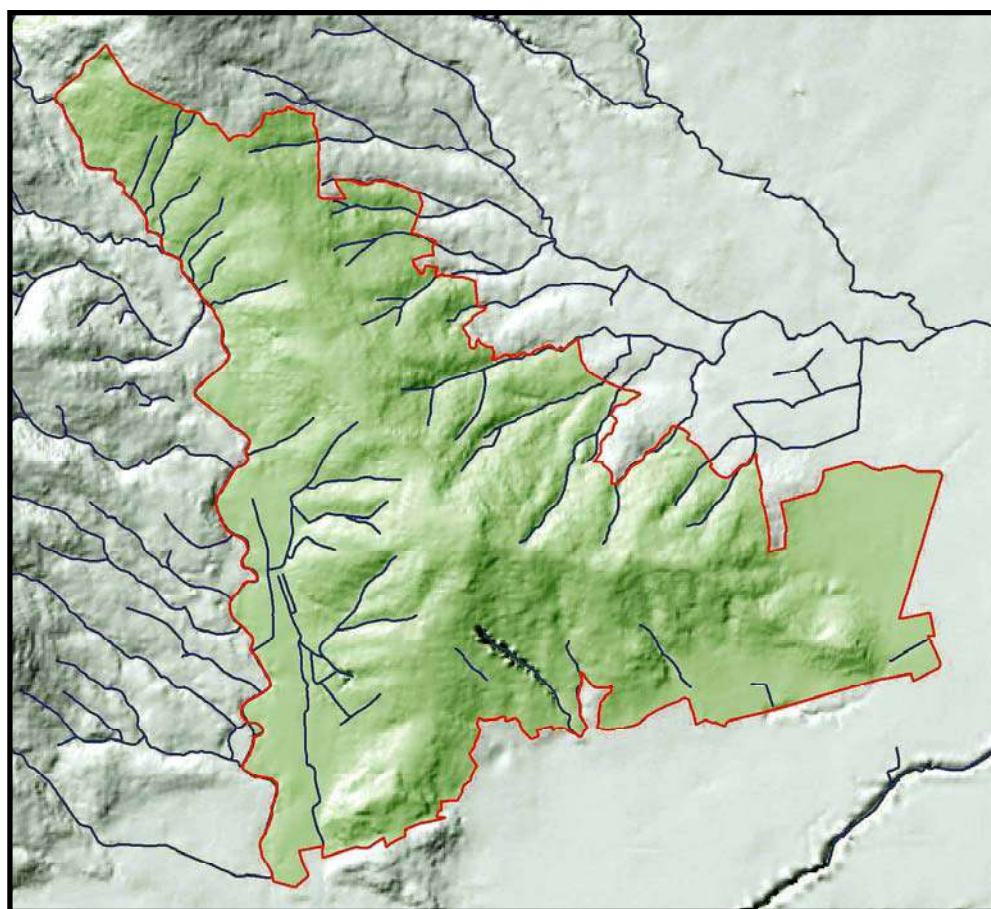


# PIANO PAESAGGISTICO DELLA COLLINA DI PINEROLO

Adottato con D.G.P. n. 622-590753/2007 in data 5 giugno 2007  
Acquisito parere di conformità al PTR con D.G.R. n. 12-11164 del 6 aprile 2009  
Approvato con D.C.P. n. 32691/2009 in data 22 settembre 2009

## ELEMENTI LESSICALI (architettonici e decorativi) e REGOLE COMPOSITIVE/INSEDIATIVE PER INTERVENTI DI RECUPERO/NUOVE COSTRUZIONI

ELABORATO DEFINITIVO  
Settembre 2009



Responsabile del procedimento:  
arch. Paolo FOIETTA

Responsabile del progetto:  
arch. Simonetta ALBERICO

PROGETTISTI:

Arch. Gianni SAVINO

Arch. Paola VAYR

Arch. Irene MORTARI

Dott. nat. Claudia ROSSATO

Arch. Giovanni FABBRI

CONSULENTI PER GLI ASPETTI AGRONOMICI E TECNICI:

Dott. Agr. Giorgio QUAGLIO

Arch. Pia GRIECO

## SOMMARIO

<b>PARTE A - RECUPERO .....</b>	<b>4</b>
<i>A ELEMENTI LESSICALI (ARCHITETTONICI E DECORATIVI) .....</i>	<i>5</i>
1. Copertura .....	5
2. Cornicioni e passafuori .....	5
3. Comignoli .....	5
4. Abbaini .....	6
5. Gronde e pluviali .....	6
6. Solai .....	6
7. Volte .....	6
8. Murature .....	6
9. Finestre, porte-finestre, occhi di solaio .....	7
10. Davanzali e infissi .....	7
11. Inferriate .....	7
12. Portoni e portali .....	8
13. Fienili, logge, porticati .....	8
14. Ballatoi, balconi, mensole .....	9
15. Ringhiere e parapetti .....	9
16. Scale e gradini .....	9
17. Zoccolatura, cornici, marcapiani .....	10
<i>B REGOLE COMPOSITIVE .....</i>	<i>11</i>
1. Assetto planovolumetrico .....	11
2. Composizione della facciata .....	11
<b>PARTE B - NUOVE COSTRUZIONI 12</b>	
<i>C ELEMENTI LESSICALI (ARCHITETTONICI E DECORATIVI) .....</i>	<i>13</i>
1. Coperture .....	13
2. Cornicioni .....	13
3. Murature .....	13
4. Finestre, porte-finestre .....	13
5. Infissi .....	13
6. Balconi, logge, porticati .....	14
7. Recinzioni .....	14
<i>D REGOLE COMPOSITIVE .....</i>	<i>15</i>
1. Assetto planovolumetrico .....	15
2. Composizione di facciata .....	15
<i>E REGOLE INSEDIATIVE .....</i>	<i>16</i>
1. Orientamento .....	16
2. Giacitura .....	16
3. Rapporto con la strada e lo spazio pubblico .....	16



# PARTE A RECUPERO

---

## A ELEMENTI LESSICALI (ARCHITETTONICI E DECORATIVI)

### 1. COPERTURA

#### 1a. Geometria

La geometria più ricorrente è quella a due falde simmetriche senza testa di padiglione, che va mantenuta anche in caso di ampliamento.

La geometria a quattro falde è limitata agli edifici a destinazione residenziale (parti “civili”, villini), mentre non sono infrequenti casi di falde dissimmetriche per ispessimenti di manica (per realizzare porticati sia sul fronte a sud che sul fronte a nord).

La geometria delle falde deve tendenzialmente essere conservata, pur ammettendo, oltre ai prolungamenti delle falde, sia in senso longitudinale, che in senso trasversale, l’eventuale traslazione del colmo per ispessimento di manica; la modifica dell’altezza di colmo per revisione delle quote di gronda, deve essere tale da non produrre discontinuità di falda.

Sono da evitare falde con pendenze diverse o discontinuità.

#### 1b. Struttura

La struttura tradizionale in legno, con trave di colmo, falsi puntoni, terzere e listelli o con terzere e listelli, deve essere tendenzialmente conservata, in particolare dovrebbero essere sempre conservate le capriate spesso presenti nei fienili e depositi.

Se si sostituisce la struttura tradizionale con solaio latero-cementizio occorre evitare di prolungare la soletta oltre il muro d’ambito (v.cornicioni).

#### 1c. Manto di copertura

Il manto di copertura prevalente è in coppi in laterizio, che dovrebbe essere sempre conservato, anche con l’utilizzo di lastre sottocoppo.

Sono da evitare comunque tegole in cemento o in altri materiali d’importazione e quelle in laterizio con forme estranee alla tradizione locale.

### 2. CORNICIONI E PASSAFUORI

Ove presenti, vanno conservati i cornicioni in laterizio a vista o intonacati, in quanto elementi di arricchimento decorativo.

Anche nel caso di revisione della quota d’imposta del tetto, i cornicioni dovrebbero essere conservati, denunciando chiaramente la sopraelevazione.

I passafuori tipici dei tetti in vista, costituiti o dalla semplice listellatura, o dai falsi puntoni e listelli o, più raramente, da mensole in legno incastrate nel muro d’ambito portanti arcarecci e listelli devono essere conservati e riproposti, anche nel caso che si provveda alla sostituzione della struttura in legno.

Sono da evitare i cornicioni piani in calcestruzzo ed anche quelli inclinati e le perlinature, la sporgenza dei passafuori oltre a m.1,20, l’impiego di passafuori in profilati d’acciaio.

Se presenti, sono da conservare gli elementi decorativi in legno a merlature applicate nella parte terminale del passafuori (lambraquin) e a pannellature in legno decorato.

### 3. COMIGNOLI

I comignoli, generalmente di disegno semplice, in mattoni a vista costituiscono un elemento di arricchimento decorativo da mantenere.

Sono da evitare gli elementi prefabbricati in calcestruzzo, l’inserimento di estrattori eolici o elettrici su comignoli esistenti.

#### 4. ABBAINI

Gli abbaini, generalmente in cotto, sono collocati sul fronte principale, in corrispondenza del portoncino d'ingresso della parte "civile" e quindi del vano scala.

Il colmo dell'abbaino è sempre più basso del colmo delle falde e la sua struttura spesso appoggia sui muri portanti ortogonali alla facciata e sulla facciata, a volte invece appoggia sulla orditura principale del tetto.

Gli abbaini devono essere conservati sia per la loro funzione che per il loro valore compositivo.

Sono da evitare le sostituzioni degli abbaini esistenti o l'inserimento di nuovi abbaini con forme non coerenti con quelli tradizionali, e cioè aventi larghezza eccessiva, forme incoerenti (facciata triangolare, trapezia, copertura diversa dalle 2 falde con pendenza simile a quella del tetto), posizionamento non in asse con le aperture o arretrate rispetto al muro d'ambito, o emergente rispetto al colmo del tetto.

#### 5. GRONDE E PLUVIALI

Negli edifici rurali spesso non esistono né canali di gronda, né pluviali. Gronde e pluviali sono comunque di sezione circolare, supportate da cicogne fissate al listello terminale dei passafuori e da collari in lamiera.

Sono da evitare grondaie e pluviali in PVC o con sezioni quadrate.

#### 6. SOLAI

I solai tradizionali sono in legno, in legno e voltini di laterizio, in putrelle di acciaio e laterizio.

Quando possibile senza particolari problemi costruttivi sarebbe opportuno mantenere i solai tradizionali, soprattutto quelli in putrelle di acciaio e voltini in quanto opere murarie di valore storico-documentario.

Nel caso di interventi di sostituzione di solai originari con solai latero-cementizi si devono rispettare di norma le originarie quote per evitare traslazioni delle aperture in facciata.

#### 7. VOLTE

Negli interrati, e qualche volta al piano terra, si trovano volte in muratura, spesso contrastate da tiranti in acciaio. Le volte più spesso ricorrenti sono quelle a botte (per gli androni e i sottoscala), quelle a padiglione spesso con "unghie", e quelle a vela su arconi e più raramente, quelle a crociera.

La disposizione dei mattoni è spesso "in foglio", anziché "di testa", e la tessitura può essere longitudinale, trasversale, diagonale (soprattutto nelle volte a vela) o a spina di pesce.

Le volte sono in genere ad arco ribassato.

Le volte, in quanto opere murarie di notevole valore storico-documentario dovrebbero essere sempre conservate e, comunque, in caso di demolizione, mai sostituite con finte volte.

#### 8. MURATURE

Le strutture portanti verticali degli edifici rurali sono costituite da murature di notevole spessore in funzione del carico trasmesso dal tetto e dai solai e dalle volte, il che assicura una buona coibenza e, soprattutto, una buona inerzia termica.

Le murature più ricorrenti sono in mattone pieno, più raramente in pietra, o misti in pietra e laterizio o a sacco, o in mattoni crudi; le tessiture dei mattoni possono essere a blocco, o gotica, o fiamminga.

La pietra più utilizzata è quella locale.

Le murature a faccia vista dovrebbero essere mantenute e valorizzate, in quanto testimonianza di una notevole tecnica costruttiva.

Nelle operazioni di recupero sono da evitare l'impiego di mattoni diversi da quelli tradizionali o di elementi sottili in laterizio quale rivestimento.

## 9. FINESTRE, PORTE-FINESTRE, OCCHI DI SOLAIO

La forma e le dimensioni delle finestre dell'edilizia rurale tradizionale sono piuttosto costanti, e cioè la forma rettangolare con l'architrave a piattabanda di larghezza compresa tra 80 e 100 cm. e di altezza compresa tra 100 e 170 cm. per le finestre e tra 190 e 250 cm. per le porte finestre.

I vani finestrati sono in genere strombati e con "mazzetta".

La piattabanda è in mattoni disposti di coltello, mentre negli edifici più modesti si ricorre ad architrave in legno.

Spesso sono presenti aperture di minori dimensioni sui locali accessori (cantine e sottotetti), allineate con quelle principali, ma con forme particolari (quadrato e rettangolare per le cantine con "gola di lupo", rettangolare ed ellittiche per i solai) che caratterizzano la facciata, e, in genere, non hanno infisso.

La dimensione delle finestre, delle porte finestre e delle altre aperture non dovrebbero essere modificate negli interventi di recupero, e soprattutto non dovrebbe essere alterato il rapporto altezza-larghezza, rapporto che dovrebbe essere rispettato anche nel corso di realizzazione di nuove finestre, la cui collocazione dovrebbe tener conto dell'eventuale allineamento delle aperture in asse.

Sono da evitare tassativamente nuove finestre di larghezza uguale o maggiore all'altezza e nuove finestre ad arco ribassato, mentre è criticabile la scelta di lasciare in vista a scopo decorativo le piattabande in mattoni pieni se non è preesistente.

## 10. DAVANZALI E INFISSI

I davanzali, quando presenti, sono esclusivamente in pietra, di spessore più o meno consistente (da 3 a 8 cm.), o in mattone pieno disposto di testa, più raramente in legno (noce, castagno).

Non sono invece presenti rivestimenti degli stipiti, che sono quindi sempre da evitare negli interventi di restauro, così come per i davanzali l'uso di lastre di marmo e di pietre estranee al contesto, soprattutto se lucidate.

Gli infissi, in legno, sono generalmente a due ante, ripartite spesso in 2 o 3 specchiature da traverse orizzontali. Le porte-finestre hanno la parte inferiore piena o una semplice zoccolatura.

I sistemi di oscuramento esterni sono le persiane o gelosie, più raramente gli scuri (formati da doghe verticali e traverse orizzontali).

Le gelosie sono composte da lamelle in legno inclinate di 45° montate su telaio di legno con traversa centrale, sporgenti di circa 1 cm. oltre il profilo del telaio stesso. Esse sono posizionate sui cardini fissati al muro mediante bandelle in ferro murate.

Il loro vantaggio, rispetto agli scuri, è quello che, pur proteggendo dagli agenti atmosferici e limitando l'irraggiamento solare, consentono la ventilazione dei locali e la visuale all'esterno.

Le gelosie e gli scuri esterni si possono trovare montati a filo del muro, quindi con gargame, o parzialmente in luce con battuta esterna senza gargame; la prima soluzione presenta una migliore tenuta all'acqua mentre l'altra (la più diffusa) è più economica in quanto di più facile realizzazione.

Gli scuri interni, quando presenti, possono essere a due o tre ante a seconda della profondità della strombatura che li contiene; spesso sono realizzati con pannelli di legno dolce, più o meno lavorati, di spessore ridotto in quanto avendo la sola funzione oscurante, non sono sottoposti all'azione di agenti atmosferici e quindi meno soggetti al deterioramento.

In caso di sostituzione gli infissi e le persiane dovrebbero essere comunque in legno (abete, larice o rovere) e verniciate con smalto opaco.

Sono da evitare i serramenti diversi da quelli tradizionali (in particolare quelli "all'inglesina") e quelli in alluminio anodizzato, le avvolgibili e gli scuri esterni traforati.

## 11. INFERRIATE

Le aperture del piano terreno e quelle dei locali accessori (cantine e sottotetti) hanno solitamente inferriate di protezione collocate tra il serramento e la persiana.

Nel caso di edifici più antichi, che presentano altezze dei vani ridotte, la tipologia di inferriata più ricorrente è quella a maglia ortogonale costituita da elementi in ferro battuto verticali e orizzontali a sezione tonda di diametro variabile tra 14 e 20 mm.; in questo caso, i tondini verticali attraversano quelli orizzontali che sono forgiati ad asola. Il passo dei ferri verticali è di circa 14 cm., mentre il passo delle traverse risulta variabile in funzione dell'altezza del vano libero generando una trama costituita da campiture rettangolari.

Questo tipo di inferriata veniva murata direttamente nelle spalle della finestra ed era priva di telaio.

Un'altra tipologia di inferriata presenta bacchette verticali in ferro pieno di sezione di 14 mm. circa collegati tra loro da piatti orizzontali di larghezza 30 mm. contenuti in un telaio perimetrale zancato alla muratura mediante piatti sagomati. Questo tipo di inferriata contiene un numero limitato di traverse orizzontali che ne esalta la verticalità. Sovente gli elementi verticali presentano elementi decorativi in ghisa e riccioli in ferro battuto di gusto floreale.

Le inferriate dovrebbero essere sempre mantenute e restaurate in quanto prodotto di un artigianato di valore ed elemento di arricchimento della facciata. Nel caso di sostituzione si deve ricorrere a disegni semplici come quelli tradizionali, evitando l'impiego di materiali diversi dall'acciaio e di elementi diversi dalle bacchette e piattine.

## 12. PORTONI E PORTALI

Nelle parti civili degli edifici rurali di maggior prestigio sono presenti portali in pietra di disegno molto semplice, con soglia costituita da una lastra di pietra.

Il vano del portone di ingresso è nella maggior parte dei casi di forma rettangolare con sovraluca a lunetta semicircolare: la sua lunghezza varia tra i 90 e i 100 cm., mentre l'altezza varia da 200 a 260 cm.

Il sovraluca di forma semicircolare (meno spesso sono presenti sovraluca rettangolari) è in genere vetrato e protetto da inferriata, e serve ad illuminare e ad aerare l'ingresso ed il vano scala.

L'elemento di separazione tra portone e il sovraluca è un architrave in pietra (più raramente in legno), a volte sagomato e sporgente rispetto al filo della facciata.

I portoni sono a 1 o a 2 ante in legno (castagno, noce o rovere) di disegno molto semplice (sia nel caso di ante con doghe orizzontali o verticali con traverse inchiodate, sia nel caso di ante con pannelli inseriti nel telaio principale).

Sono da evitare le sostituzioni dei portoncini originari con portoncini di disegno incongruo (ante dissimetriche, o con disegni elaborati), o di finitura incoerente (colore chiaro in luogo della finitura a smalto opaco o in legno a vista mordenzata color noce) o con materiali estranei (acciaio, alluminio anodizzato e vetro).

Nelle parti rustiche sono presenti i portoni di accesso alla stalla o ai magazzini, di dimensioni più generose (tra 130 e 160 cm. di larghezza e i 200 e i 250 cm. di altezza), in genere senza sovraluca, e spesso con un arco ribassato in luogo della piattabanda.

L'infisso è in legno a due ante, con doghe orizzontali o verticali e telaio o traverse, con chiodature o borchie. La soglia è solitamente in mattoni pieni posati a coltello o in pietra.

Anche in questo caso si dovrebbero conservare gli infissi esistenti, o sostituirli con forme e materiali tradizionali, evitando incongruenze nel disegno, nei materiali o nelle finiture.

## 13. FIENILI, LOGGE, PORTICATI

Le porzioni di rustico presentano, sopra la stalla e i magazzini, i fienili, e sviluppano ampi settori di porticati destinati al ricovero dei mezzi agricoli, mentre a volte sono presenti loggiati sovrapposti alla parte civile.

Si tratta quindi di "volumi virtuali", aperti, caratterizzati da pilastrature con interasse variabile tra 3 e 4 m. nel caso dei fienili, archi ribassati o a tre centri in mattoni o architravi in legno, mentre nei loggiati sovrapposti alla parte civile sono ricorrenti archi a tutto sesto sui pilastri ad interasse di 1,5-2 m.

Nel caso di interventi di recupero di tali spazi occorre limitare l'alterazione dei tipi edilizi originali, cercando di renderne possibile la lettura: la eventuale tamponatura dei fienili, dei porticati, dei loggiati deve essere realizzata continuando a mantenere evidente la partitura architettonica costituita da pilastri ed archi, evitando l'intonacatura degli elementi rilevanti in mattoni a vista e la realizzazione di tamponature a filo di tali elementi: sarebbe preferibile la chiusura dei loggiati con semplici infissi a grande luce, con un disegno dei profili coerente con il disegno del loggiato.

Nel caso di luci troppo grandi per tale soluzione e quindi di ricorso a tamponature sarebbe consigliabile arretrare il tamponamento rispetto al filo della pilastratura, in modo da mantenere l'effetto "loggia".

#### **14. BALLATOI, BALCONI, MENSOLE**

Nelle costruzioni rurali più modeste è presente, sul lato a sud, il ballatoio, originariamente in legno su mensole in legno, poi in pietra su modiglioni in pietra e più recentemente in pietra su mensole in acciaio (a volte prolungando all'esterno le putrelle dei solai).

Il ballatoio svolge la funzione di disimpegno a servizio di edifici dalla manica particolarmente ristretta.

Nelle parti civili delle costruzioni rurali è a volte presente il balcone o "poggiolo", posizionato in corrispondenza del portoncino d'ingresso per l'evidente funzione di riparo, generando così un'asse gerarchico di simmetria della facciata.

Più raramente sono presenti terrazzini di ingresso, nel caso che il piano terreno sia lievemente rialzato rispetto al piano di campagna, serviti da brevi rampe di scale esterne in pietra disposte parallelamente alla facciata.

Questi elementi, così caratterizzanti i prospetti, dovrebbero essere sempre conservati, e se sostituiti, se ne dovrebbe mantenere il disegno, rispettando gli assi di simmetria che essi generano.

E' da evitare la realizzazione di nuovi balconi, in quanto elementi estranei ai caratteri dell'edilizia rurale ed introdotti solo recentemente. Nel caso di sostituzione delle lastre di pietra è comunque da evitare l'eliminazione dei modiglioni in pietra con mensole in calcestruzzo armato e l'adozione di solette in calcestruzzo armato di spessore eccessivo.

Negli edifici del primo novecento sono rinvenibili modiglioni in calcestruzzo ad imitazione degli elementi lapidei, e delle stesse dimensioni di queste, ed anche lastre in calcestruzzo armato.

#### **15. RINGHIERE E PARAPETTI**

Generalmente sono presenti nei ballatoi e sui balconi ringhiere in acciaio di disegno molto semplice, più raramente di legno, o in ghisa stampata.

La ringhiera più presente è quella realizzata con una piattina superiore ed una inferiore e barchette verticali, con montanti in acciaio a sezione quadrata; a volte sono presenti disegni più elaborati, con l'inserzione di riccioli, e ferri sagomati.

La semplicità del disegno dovrebbe essere mantenuta anche nel caso di interventi di sostituzione, evitando leziosità e ricercatezze che sono improprie nell'architettura rurale.

Sono da evitare anche nel caso di ampliamenti e ristrutturazioni pesanti i parapetti in elementi prefabbricati in calcestruzzo e quelli pieni, salvo questi ultimi che per i terrazzini al piano terra.

#### **16. SCALE E GRADINI**

Le scale di accesso alla cantina o "crotin" in molti edifici sono interne, solitamente sotto la scala di accesso al piano superiore, direttamente comunicanti con la cucina; in alcuni casi comunque l'accesso è esterno o lungo il fronte principale oppure sul lato corto, in genere sfruttando dislivelli naturali ottenendo così cantine più ampie e capienti.

Le scale interne sono tipicamente posizionate in corrispondenza del portoncino d'ingresso, (molto spesso individuato in facciata dal balcone ai piani superiori) e sono caratterizzate da alzate piuttosto ripide che terminano in un pianerottolo, disimpegnando la zona notte posta al piano superiore. I

collegamenti verticali sono quasi sempre coperti con una volta a botte rampante, sull'estradosso della quale poggiano gli scalini di accesso al sottotetto.

Il materiale maggiormente usato per i gradini delle scale è la pietra. Anche tavole di legno poggianti su struttura lignea erano un'alternativa economica alla pietra, che però garantiva durata limitata e costi elevati di manutenzione.

I gradini in pietra possono essere direttamente incastrati nella muratura, funzionando staticamente come mensole, oppure appoggiati su muratura portante o su archi rampanti in laterizio. Solitamente sono lavorati a mezzo toro sul lato lungo e talvolta anche sul lato corto libero, nel caso di scale di accesso a ballatoi o loggiati, la ringhiera è in ferro.

Lo spessore della pietra per i gradini non è mai inferiore ai 3 cm. e comunque non supera solitamente i 5 mc. Anche per i gradini la pietra maggiormente impiegata è lo gneiss di Luserna o una pietra scistosa e facilmente segabile per piani di distacco naturale. Un caso diverso rappresentano le pedate delle scale di accesso alle cantine, sia esterne che interne all'abitazione; che sono solitamente realizzate in mattoni posti di coltello e sigillati con malta e sabbia, oppure sempre in mattoni pieni posati di piatto contenuti da assetti in legno incastrati nella muratura con funzione di alzata.

## 17. ZOCCOLATURA, CORNICI, MARCAPIANI

Nell'architettura rurale l'impiego di elementi di tipo prettamente decorativo come zoccolature, cornici, marcapiani è limitato alle parti civili di maggiore prestigio.

Lo zoccolo è realizzato, oltre che per ragioni di decoro, per offrire maggiore protezione alla facciata dal dilavamento ed dall'imbibimento di riflesso dovuto alla caduta delle acque meteoriche.

Nelle tipologie più povere e per manufatti asserviti all'esclusivo utilizzo agricolo, la zoccolatura è formata da una semplice fascia di cromia scura (grigio scuro o marrone scuro ad imitazione della pietra), tinteggiata direttamente sull'intonaco di fondo, con il compito di mascherare le alterazioni cromatiche dovute alle macchie di umidità.

Il caso più ricorrente consiste in una fascia in rilevato di 2-4 cm. rispetto il fondo della facciata, realizzata in intonaco e tinteggiata. Fino a tutto l'ottocento la finitura superficiale è liscia, mentre nelle realizzazioni più recenti talvolta si ritrova una superficie graffiata o bucciata.

Nel caso di edifici con finitura di facciata in laterizio è frequente l'utilizzo di zoccolature in mattone a vista in rilevato.

In edifici di particolare pregio sono presenti lastre in gneiss di Luserna di altezza pari allo zoccolo, con larghezze di 60-80 cm., appoggiate alla muratura di facciata e ad essa fissata mediante zanche metalliche, a maggiore protezione dall'acqua.

In tutti i casi l'altezza della fascia è di circa 50-70 cm. dal piano di spiccato arrivando talvolta al filo del davanzale delle finestre del piano terra.

Sono da evitare le zoccolature in pietra posta ad opus incertum ed in blocchetti o ad imitazione di bugnati classici e tipici dell'edilizia urbana.

Se la scelta progettuale ricade su una zoccolatura in pietra è consigliabile mantenere lo gneiss noto commercialmente come pietra di Luserna con lavorazione fiammata o martellinata o a spacco naturale in lastre di altezza non superiore agli 80-90 cm. posate a correre per la lunghezza dell'edificio.

Da evitare l'uso di marmi e di pietre non del luogo, quali il Serizzo, la pietra Serena ed i travertini, così come le piastrelle di cotto ed i rivestimenti in paramano.

Le fasce marcapiano più ricorrenti sono realizzate in laterizio a vista (due o più corsi, anche con elementi sagomati) a volte intonacato: si tratta di modanature di scarso oggetto e molto semplici.

Più frequenti sono le fasce marcapiano e le cornici dipinte sull'intonaco.

Se presenti, questi elementi decorativi vanno mantenuti e valorizzati, evitando invece di realizzarli ove non preesistenti.



## B REGOLE COMPOSITIVE

### 1. ASSETTO PLANOVOLUMETRICO

La maggior parte degli edifici rurali presenti si caratterizzano come edifici a sviluppo lineare semplice (stecche o schiere) in cui la parte residenziale e la parte rustica sono affiancate l'una all'altra.

Si tratta di edifici a manica semplice a 2 p.f.t. con affaccio a sud, con copertura a 2 falde.

La disponibilità di parti rustiche dovrebbe rendere poco plausibile l'esigenza di ampliamento planovolumetrico.

Nel caso di ampliamenti necessari sarebbe comunque consigliabile provvedere all'estensione dell'edificio lungo la linea di sviluppo senza discontinuità di manica, di altezza o di copertura.

Sono compatibili con le regole compositive gli ampliamenti ottenuti con l'ispessimento della manica, purché ciò non conduca a sensibili variazioni della forma del tetto e della linea di colmo.

E' da evitare comunque l'inserzione nelle forme planovolumetriche semplici, modulari e ripetitive tradizionali di elementi straordinari, come sporti, balconi, rientranze, falde di tetto a geometrie complesse, abbaini di foggia diversa da quella tipica.

Se per ragioni documentabili è assolutamente necessario provvedere alla realizzazione di corpi aggiuntivi di forma non coerente, occorrerebbe differenziarli in modo netto, con l'uso di materiali neutrali e leggeri che non entrino in concorrenza con quelli tradizionali (vetro e acciaio).

Se non è possibile procedere ad ampliamenti in sviluppo lineare dell'edificio esistente ed è necessario realizzare nuovi corpi edilizi questi dovrebbero collocarsi con un rapporto preciso di parallelismo o di ortogonalità rispetto all'edificio preesistente, e dovrebbe sempre caratterizzarsi per un analogo sviluppo lineare, evitando forme compatte o articolate che non hanno alcun riferimento all'architettura tradizionale.

Sono da evitare i porticati giustapposti alla facciata (totalmente estranei all'architettura tradizionale), anziché realizzati in continuità con lo sviluppo lineare dell'edificio, mentre è accettabile la giustapposizione di serre solari, in quanto non apportano alterazione alla volumetria originaria.

### 2. COMPOSIZIONE DELLA FACCIATA

Gli edifici rurali presentano ricorrenze compositive che ne caratterizzano l'articolazione, e che dovrebbero essere salvaguardate nelle operazioni di recupero.

La facciata a nord, così come le facciate di testata, sono sempre cieche o hanno aperture di piccola dimensione per l'aerazione dei locali, mentre la facciata a sud è scompartita in una parte rustica, ove sono presenti ampi locali aperti (fienili, depositi) – e quindi prevalenza di vuoti sui pieni – e la parte civile, ove le aperture, tutte rettangolari, strette, sono in genere allineate – con prevalenza di pieni sui vuoti. Ulteriori elementi della composizione sono a volte il ballatoio al primo piano, un balconcino al primo piano in corrispondenza del portoncino di ingresso, lo stesso portoncino di ingresso, a volte dotato di sopra luce e aperture secondarie in corrispondenza del solaio e delle cantine.

Si tratta di elementi e regole compositive molto semplici in cui prevale l'aspetto funzionale e gli elementi decorativi sono fortemente limitati.

Negli interventi di recupero dovrebbe essere conservata tale semplicità, evitando un inutile ed indebito sovraccarico decorativo, ma anche l'impoverimento con l'eliminazione degli elementi decorativi presenti e dell'articolazione compositiva.

Ciò vuol dire, ad esempio, evitare la sovrapposizione di elementi decorativi, magari desunti da un repertorio genericamente "rustico", fatto di portichetti, rivestimenti, ecc.; allo stesso tempo vuol dire mantenere l'effetto "vuoto" dei locali aperti (fienili, depositi, loggiati) anche negli interventi di recupero e tamponamento degli stessi, usando opportune misure, come l'arretramento del filo di tamponamento, l'adozione di tamponamenti completamente vetrati o comunque differenziati dalla struttura preesistente, in modo da permettere la leggibilità dell'assetto preesistente.

Nel caso di ampliamenti, questi dovrebbero essere realizzati applicando le stesse regole compositive dalla parte preesistente, adottandone gli stessi moduli dimensionali in larghezza, profondità ed altezza, le stesse aperture e gli stessi elementi.

# **PARTE B**

# **NUOVE COSTRUZIONI**

---

## C ELEMENTI LESSICALI (ARCHITETTONICI E DECORATIVI)

### 1. COPERTURE

Le coperture delle nuove costruzioni dovrebbero tendere ad inserirsi nel paesaggio senza evidenti contrasti con il tessuto edilizio di antico impianto.

Ciò vuol dire che le geometrie delle coperture dovrebbero essere conformi a quelle tradizionali, e cioè a falde con gronda e colmo orizzontali, tendenzialmente sviluppate in forme rettangolari e non a padiglione, evitando tetti a falde multiple e complesse.

La struttura del tetto può essere realizzata facendo ricorso alle tecniche più varie, mentre il manto di copertura dovrebbe comunque essere realizzato in elementi in cotto (coppi o tegole), evitando l'impiego di elementi di cromia diversa o altri tipi di copertura (lamiera verniciata, lastre, ecc.).

E' ritenuta compatibile l'adozione di tetti piani inerbiti, in quanto non si configurano come coperture.

Le pendenze dovrebbero essere simili a quelle degli edifici circostanti e comunque proprie di un tetto a falde in coppi (tra il 35 e il 50%).

### 2. CORNICIONI

I cornicioni dovrebbero essere di dimensioni non diverse da quelli tradizionali (essendo concepiti per risolvere problemi analoghi), anche se realizzati in calcestruzzo armato, inclinati come la falda del tetto.

L'adozione di architetture senza cornicione dovrebbe essere evitata, in quanto estranea al contesto locale e illogica dal punto di vista funzionale.

### 3. MURATURE

Per un corretto inserimento ambientale le murature perimetrali dovrebbero essere o intonacate o in muratura in mattoni, o in pietra a faccia vista, escludendo l'impiego di rivestimenti di qualsiasi tipo, sia totali che parziali.

L'uso di calcestruzzo in vista dovrebbe essere escluso, oltre che per motivi di inserimento ambientale, anche per motivi di contenimento degli sprechi energetici.

### 4. FINESTRE, PORTE-FINESTRE

Per un corretto inserimento ambientale si dovrebbe ricorrere a finestre e porte-finestre di dimensioni simili a quelle tradizionali (alte e strette), evitando le finestre a nastro o comunque più larghe che alte.

Per esigenze particolari si può comunque proporre la realizzazione di aperture di grandi dimensioni che dovrebbero assumere le forme delle "bucature" dell'architettura tradizionale (vuoti dei fienili, delle logge) e quindi essere realizzate a tutt'altezza.

Sono da evitare le finestre con finti archi.

### 5. INFISSI

Gli infissi preferibili per un corretto inserimento ambientale sono le persiane e le finestre in legno, con soglie e davanzali in pietra oppure finestre a tutta luce con una sola specchiatura anche con supporto in microprofilato di acciaio verniciato.

Sono comunque possibili e compatibili diverse soluzioni, purché si cerchi di evitare l'uso di forme e materiali chiaramente "d'importazione", come i serramenti "all'inglesina", stipiti e davanzali in marmo, portoncini in alluminio anodizzato o in legno chiaro, le inferriate di disegno elaborato.

## **6. BALCONI, LOGGE, PORTICATI**

I balconi, pur essendo presenti nell'architettura tradizionale – anche se in misura molto limitata – dovrebbero essere previsti con molta parsimonia, limitandoli alle facciate a sud, con sporto non eccessivo e ringhiere in ferro di disegno semplice.

Sono da evitare i parapetti pieni, i terrazzi in parte in loggia, mentre sono proponibili le logge ed i ballatoi secondo adeguato disegno.

I porticati dovrebbero essere integrati nel corpo di fabbricato, e quindi nelle falde principali, evitando corpi separati addossati alla facciata, salvo che sia dimostrata la preesistenza di porticati addossati negli edifici del contesto ambientale di intervento.

## **7. RECINZIONI**

Le recinzioni spesso rappresentano un elemento di forte impatto nel paesaggio, perché elementi totalmente estranei al contesto.

Si dovrebbero tendenzialmente adottare o recinzioni di valore architettonico, rappresentate da muri pieni intonacati come quelli tradizionali, o recinzioni di minimo impatto visivo, costituito da reti metalliche con siepi di specie locale.

---

## D REGOLE COMPOSITIVE

### 1. ASSETTO PLANOVOLUMETRICO

Per un corretto inserimento ambientale si dovrebbero adottare forme planovolumetriche semplici, tendenzialmente lineari, a spessore di manica non troppo pronunciato evitando forme planimetriche particolarmente articolate e compatte.

Sono comunque compatibili anche forme ad elle e a corte.

Sarebbero da evitare i tetti piani e le falde a debole pendenza (la pendenza dovrebbe tendere ad essere quella dell'architettura tradizionale), o a pendenza non costante, e le coperture curve; a meno che non si adottino in particolari situazioni specifiche tecnologie (ad esempio tetti inerbiti su edifici parzialmente interrati).

### 2. COMPOSIZIONE DI FACCIATA

Pur essendo difficile argomentare la necessità di attenersi per le nuove costruzioni a regole compositive desunte dall'architettura tradizionale, per un corretto inserimento ambientale occorrerebbe evitare di assumere regole compositive fortemente in contrasto con i caratteri dell'architettura locale, ma anzi reinterpretare le regole compositive tradizionali in chiave moderna.

Fare ciò non vuol dire, quindi, assumere semplicisticamente principi regolatori quali la simmetria, scarsamente adottata nell'architettura residenziale locale (anche di tipo più aulico), ma individuare e lavorare su alcuni criteri ordinatori.

Tra questi si possono ricordare:

- l'allineamento degli assi delle aperture (criterio di buon senso anche per l'aspetto statico);
- la differenziazione sia in senso verticale che orizzontale della facciata, con la individuazione di gerarchie tra gli elementi;
- l'equilibrio tra gli elementi componenti, equilibrio che non vuol dire piatta omogeneità, ma equilibrio nell'articolazione tra pieni e vuoti;
- il rifiuto della ricerca dell'effetto "eccezionale" e della complessità, ma al contrario l'adozione della semplicità in quanto cura e attenzione anche al particolare, come criterio ordinatore.

## **E REGOLE INSEDIATIVE**

### **1. ORIENTAMENTO**

L'analisi del contesto edificato di impianto antico ha messo in evidenza come gli edifici abbiano per lungo tempo rispettato regole insediative fondamentalmente legate all'orientamento, cercando di massimizzare l'apporto energetico del sole, e quindi orientando gli edifici a sud, disponendoli cioè con l'asse maggiore in senso est-ovest, trattandosi in genere di edifici a manica semplice. E' peraltro dimostrato come, in presenza di altri fattori determinanti l'esigenza di disporre gli edifici con orientamento est-ovest (e cioè con l'asse maggiore in senso nord/sud) si ricorresse ad edifici a manica doppia.

L'adozione di queste regole insediative elementari, che determinano una prevalenza di edifici disposti con orientamento a sud, ovvero più raramente con orientamento a est/ovest, è tuttora leggibile sul territorio ed è una delle caratterizzazioni del paesaggio costruito.

Per un corretto inserimento ambientale, ma anche per un corretto approccio bio-climatico, queste regole dovrebbero essere rispettate anche nella nuova edificazione che, compatibilmente con altri fattori, dovrebbe essere orientata a sud (con l'adozione di maniche sottili - semplici o "rinforzate" -) o a est/ovest (con l'adozione di maniche doppie) evitando orientamenti ibridi.

### **2. GIACITURA**

L'analisi del tessuto edificato di antico impianto ha messo in evidenza la compresenza di diverse regole insediative in relazione ai diversi contesti ambientali.

Nel contesto di fondovalle (pendici verso Roletto, fondovalle del Lemina), pianeggiante e quindi con minori condizionamenti orografici, gli edifici seguono con maggiore evidenza la regola del massimo sfruttamento dell'esposizione, con l'articolazione di maniche semplici orientate a sud, e quindi con sviluppo lineare est-ovest.

Raramente sono presenti edifici complessi a corte o a elle.

Nel contesto collinare, invece la regola preminente è quella dell'esposizione combinata con l'andamento delle curve di livello. Sono infatti preminenti le giaciture di versante (o di controcrinale) con le maniche semplici lineari o a elle disposte lungo le curve di livello (con le maniche secondarie spesso nel senso della massima pendenza) e con strada di accesso sul fronte nord e a monte.

Sono pure presenti giaciture di crinale lungo la strada di Costagrande, con maniche semplici allineate lungo il crinale e quindi con esposizione est-ovest.

Per intervenire sulle aree di versante in modo corretto dal punto di vista dell'inserimento ambientale occorre seguire le regole rintracciabili per questo tipo di giacitura nell'architettura rurale.

Si tratta allora di privilegiare una disposizione dei fabbricati lungo le curve di livello, sia per garantire una continuità con la regola finora prevalente, sia per minimizzare i costi di sistemazione del terreno.

Ove non fosse possibile una giacitura lungo la curva di livello sarebbe auspicabile ricorrere a quella ortogonale, e cioè lungo la linea di massima pendenza, e ciò per sottolineare comunque, anche in senso opposto, una regola insediativa che si pone in rapporto con la morfologia del territorio, e che è quella che caratterizza l'insediamento storico.

### **3. RAPPORTO CON LA STRADA E LO SPAZIO PUBBLICO**

L'analisi del contesto edificato di antico impianto ha messo in evidenza l'assoluta preminenza di una regola insediativa circa il rapporto dell'edificio e la strada e/o spazio pubblico: l'edificio è costruito sulla strada, in cortina continua o discontinua, lungo un allineamento definito dalla strada, senza arretramento (presente solo in casi eccezionali dovuti alla morfologia accidentata e all'esigenza di ricavare passaggi di accesso ai cortili) o disassamento rispetto alla strada.

Anche quando la morfologia non è a cortina, ma a pettine, l'edificio si attesta sulla strada con una testata cieca e, sovente, con un muro di cinta.

Esiste dunque un rapporto preciso, forte tra strada ed edificio, essendo la strada uno spazio libero tra le case, un "corridoio"; non sono presenti vere e proprie piazze, in quanto queste corrispondono a slarghi, nodi di intersezione fra le strade, dando così luogo a spazi circoscritti, piccole "stanze" le cui pareti sono le case.

Non è certo proponibile per le nuove costruzioni, un rapporto così stretto tra strada ed edificio, poiché il tipo edilizio oggi privilegiato ambisce ad avere uno spazio libero più generoso che in passato, e, soprattutto, uno spazio "filtro" tra la strada e l'edificio.

Ciò nonostante, anche in relazione al tentativo di superare l'edificio unifamigliare fino ad oggi prevalente con tipi edilizi dotati di maggiore somiglianza con le cortine edilizie dell'edilizia storica (ville binate, case a schiera, palazzine) perché più continui, pare auspicabile recuperare un più diretto rapporto tra edificio e strada, tra edificio e spazio urbano.

Lo spazio urbano è infatti lo spazio delimitato dalle case, lo spazio in negativo che rimane libero. Oggi esso è indistinto perché non è più percepibile come "vuoto" tra pieni, perché il vuoto prevale, circonda le case.

Anche con l'adozione di case a bassa densità e relativamente isolate è però possibile cercare di delimitare con maggiore continuità lo spazio urbano, definirlo con gli allineamenti degli edifici e delle loro pertinenze.

E' quindi da sottolineare l'esigenza che gli edifici si rapportino alle strade ed agli spazi pubblici (slarghi, parcheggi, piccole aree verdi) in modo preciso, secondo rapporti di parallelismo od ortogonalità che rendano possibile l'individuazione di un allineamento, e quindi di cortine ideali, "margini" che racchiudano lo spazio libero urbano.

Nel far ciò è importante individuare direzioni privilegiate, fondali prospettici, elementi di orientamento che aiutino la memorizzazione del percorso attraverso il quale si percorre l'ambiente urbano.



**IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO AI SENSI DEGLI  
ART. 136 E 157 DEL D.lgs. n. 42/2204**

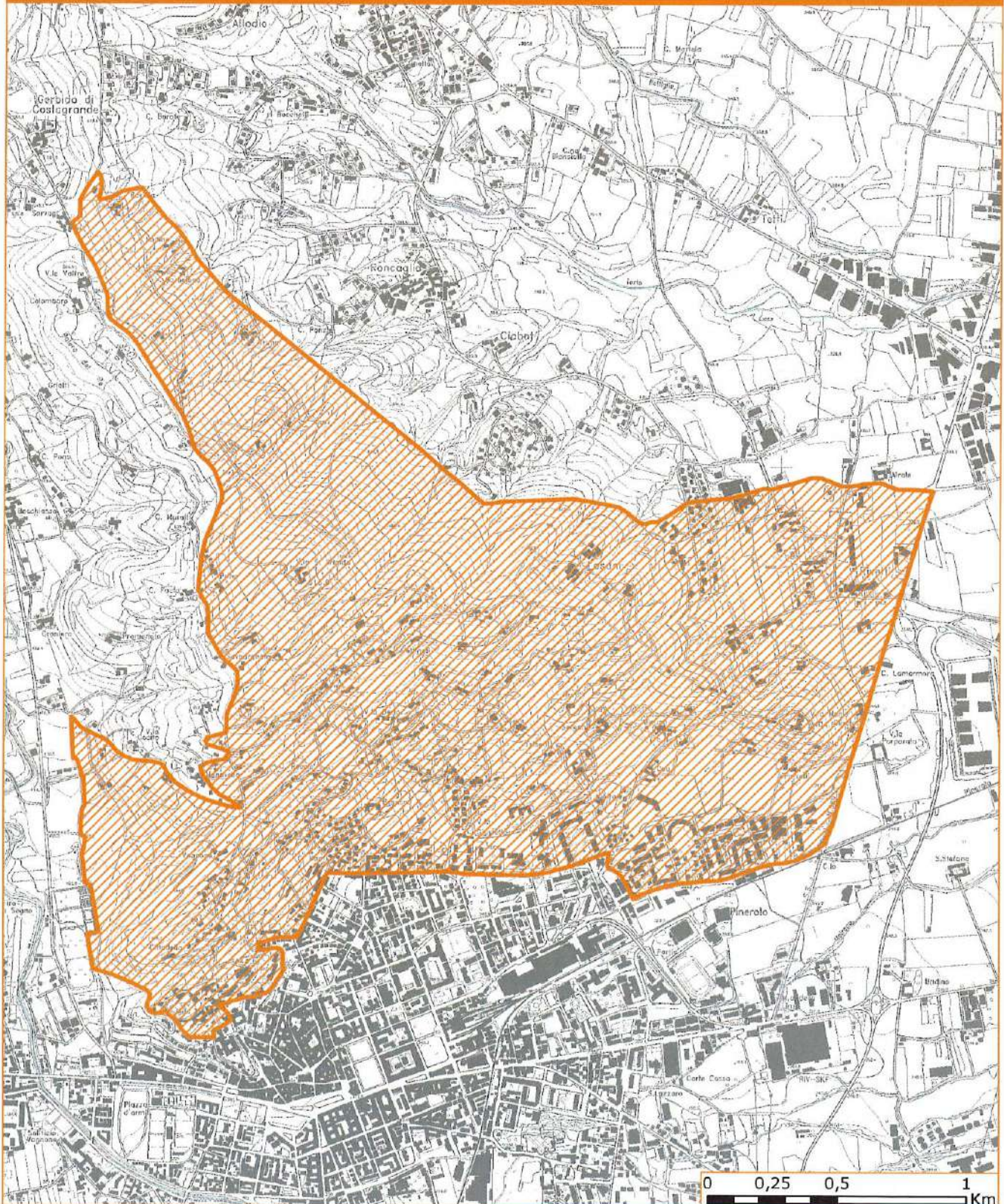


**Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della Collina di Pinerolo sita nel Comune di Torino**

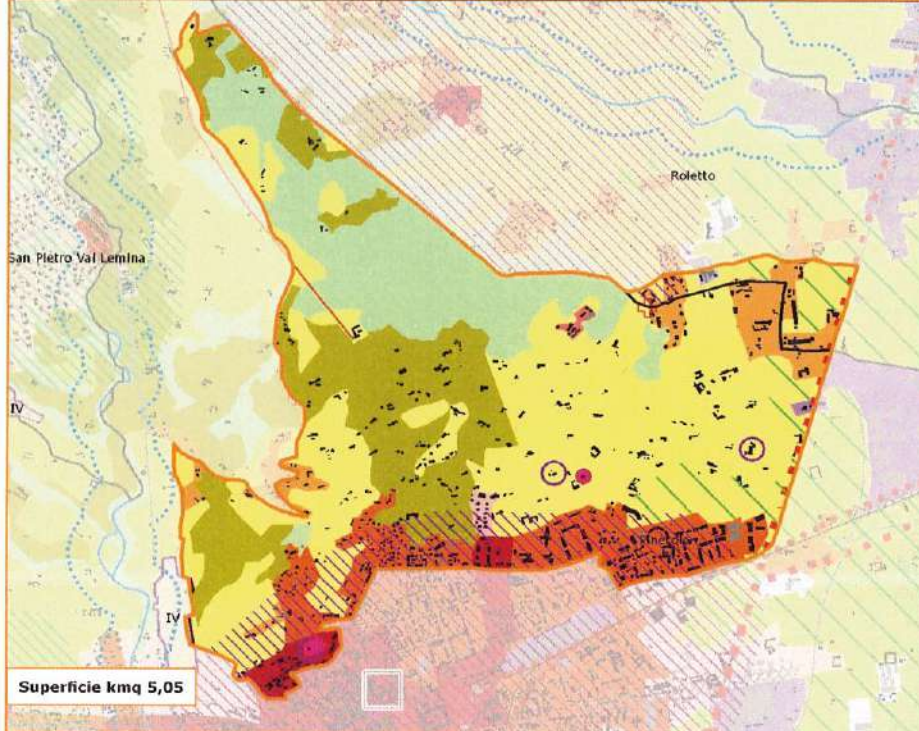
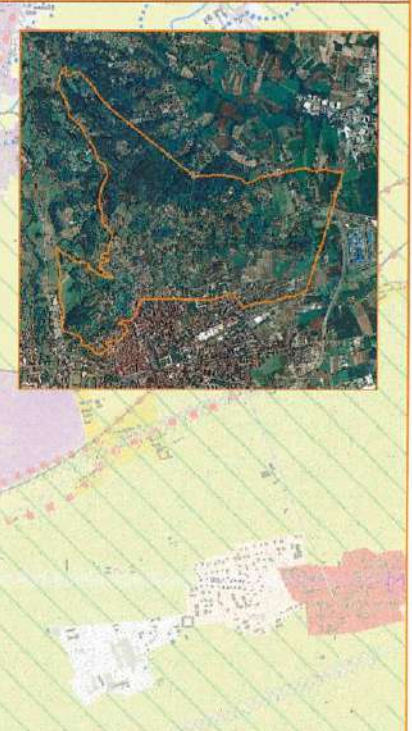
Numero di riferimento regionale:  
B069

Comuni:  
Pinerolo, Roletto (TO)

Codice di riferimento ministeriale:  
10268





<p><b>Riconoscimento del valore dell'area</b></p>	<p>La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l'area "(...) perché costituisce un significativo quadro ambientale per il nucleo antico della città, da un punto di vista paesistico e storico. L'area è caratterizzata da dolci declivi coperti di vegetazione, tra cui sorgono cascine, ville padronali, piccoli borghi. Tale zona (è) godibile da numerosi tratti di strade pubbliche (...)".</p>				
 <p>Superficie kmq 5,05</p>					
<p><b>Altri strumenti di tutela</b></p>	<p>D.M. 15 /01/1943 (A117); D.M. 12/05/1966 (A119). D.lgs. 42/2004 - art. 142 "Aree tutelate per legge", comma 1 lett. g. Piano paesaggistico della Collina di Pinerolo, approvato con D.C.P. n. 32691 del 22/09/2009. Beni culturali, a rilevanza paesaggistica, individuati ai sensi della Parte II del Codice: Pinerolo, Villa Frisetti (D.S.R. 04/07/2002), Chiesa di S. Maurizio con campanile (Not. Min. 16/05/1910), Casa del secolo XV (Not. Min. 03/02/1946); Roletto, Santuario della Beata Vergine del Monte Carmelo (artt. 10-12).</p>				
<p><b>Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza / trasformazione</b></p>	<p>L'area, che si configura come ampliamento dei precedenti decreti, si estende a tutta la collina a monte della città di Pinerolo e presenta al suo interno differenti paesaggi e gradi di integrità. La zona collinare, che comprende una parte della dorsale che separa la Val Lemina dalla pianura pinerolese, si configura in gran parte boscata nella parte che si affaccia verso la piana di Roletto, mentre il versante esposto a ovest e a sud, più aperto e caratterizzato da pendii dolci e dalla presenza di numerose ville signorili con parco, ha subito la progressiva scomparsa della coltivazione a vigneto, un tempo diffusa su questo versante solato, sostituita dalla crescita del bosco, da giardini di pertinenza degli edifici esistenti o per la realizzazione di vivai. La restante parte, prossima al margine dell'urbanizzato e caratterizzata dalla presenza dei fulcri visivi di San Maurizio verso ovest e del Monte Oliveto a est, è stata interessata dall'espansione del tessuto edilizio, con la realizzazione di nuovi quartieri residenziali, molto eterogenei per tipologia e impianto urbanistico. Si evidenzia che tale processo, se non limitato, potrebbe estendersi e intaccare l'ampia area libera ancora integra, caratterizzata in gran parte da superfici agricole e prative, che si estende ai piedi del Monte Oliveto e della villa Frisetti e che ne costituisce il naturale completamento paesaggistico permettendo la visione dalle strade pubbliche che la contornano (strada al Colletto, strada dei Rivetti, via Galilei, viale Porporata, strada per C.na Canova, bealera della Porporata). Inoltre si segnalano alcune ville (in particolare villa Graziosa ex villa d'Aquilant, villa in via Clochino n. 6, villa in via Chiochino n. 17, villa Facta, villa Frisetti, villa Rolfo) in gran parte censite dal Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo, e il santuario della Beata Vergine del Colletto, posto all'estremo margine orientale in posizione dominante. Infine si evidenzia la permanenza, nella parte pianeggiante, della rete irrigua contornata da filari e l'alberata stradale lungo un tratto della via Porporata.</p>				
<p><b>Ambiti e Unità di paesaggio</b></p>	<p><b>Ambiti di paesaggio (art. 10):</b> 43 - Pinerolese</p>	<p><b>Unità di paesaggio (art. 11):</b> 4301, 4303, 4304 - Sono di tipologia normativa V, VI, VII, VIII, urbano rilevante alterato, naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità, naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità, rurale/insediato non rilevante</p>			
<p><b>Principali obiettivi di qualità paesaggistica</b></p>	<p>1.3.1.; 1.4.3.; 1.5.1.; 1.5.2.; 1.6.1.; 1.6.2. - (cfr. Obiettivi e Linee di azione Ambito 43)</p>				
<p><b>Struttura del paesaggio e norme di riferimento</b></p>	<p><b>Naturalistico - ambientale</b> Artt. 16, 19, 20</p>	<p><b>Storico - culturale</b> Artt. 22, 28</p>	<p><b>Perceptivo - identitario</b> Artt. 30, 31</p>	<p><b>Morfologico - insediato</b> Artt. 35, 36, 37, 38, 40</p>	<p><b>Rete di connessione paesaggistica</b> Art. 42</p>
<p><b>Prescrizioni contenute nelle Nda</b></p>	<p>-</p>				
<p><b>Prescrizioni specifiche</b></p>	<p>Gli interventi modificativi dello stato dei luoghi nelle adiacenze dei fulcri visivi di San Maurizio, di Monte Oliveto, del santuario della Beata Vergine del Colletto e di villa Frisetti, individuati tra le componenti della Tav. P4, non devono pregiudicare l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con la percezione dei beni stessi (14). L'installazione di impianti per le infrastrutture di rete, per la telecomunicazione e di produzione energetica non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio, dalle bellezze panoramiche e/o dalle altre componenti percettivo-identitarie così come individuati nella Tav. P4 e nei relativi <i>Elenchi</i> dal Ppr, ovvero i beni culturali e gli elementi a rilevanza paesaggistica indicati nella presente scheda (15). Deve essere mantenuta la leggibilità e la riconoscibilità degli elementi identitari del paesaggio rurale esistente costituiti dalla trama agricola, dal sistema delle coltivazioni, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse evitando interventi che comportino la modificazione dell'andamento naturale del terreno se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e allo svolgimento delle pratiche agricole tradizionali (1). Eventuali interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente o quelli di nuova realizzazione non devono alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio agrario collinare attraverso la realizzazione di volumi che per forma, posizione e colore modifichino la percezione visiva dei luoghi; per i nuovi fabbricati a uso agrosilvopastorale non è consentito l'impiego di strutture prefabbricate, metalliche e in cemento armato, lasciate a vista (9). Al fine di preservare il valore paesaggistico e panoramico devono essere conservate nella loro integrità le due aree libere: una di pertinenza della Villa Frisetti fino a strada Serena; l'altra ai piedi del Monte Oliveto, identificata come "insediamenti rurali m.l. 10" sulla Tav. P4 e contornata da: strada al Colletto, limiti catastali, strada dei Rivetti, via Galileo Galilei, viale Porporata, bealera della Porporata, strada di accesso alla Cascina Canova, limiti catastali, così come riportata a fondo <i>Catalogo</i> (B069). Sono fatte salve la realizzazione di strutture strettamente necessarie allo svolgimento delle attività agricole e le opere di riqualificazione, adeguamento e valorizzazione degli edifici esistenti (6). Gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica devono essere prioritariamente realizzati con opere di ingegneria naturalistica (4). Nel centro storico non sono ammessi interventi che alterino la morfologia di impianto del tessuto edilizio e le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto storico, alla rigenerazione delle parti degradate e a eventuali adeguamenti funzionali degli edifici esistenti in coerenza con i contenuti del comma 5 dell'art. 24 delle Nda (8). Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esterno al centro storico devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'edificio consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (17). Le eventuali previsioni di nuova edificazione devono essere poste nei lotti liberi interclusi o in contiguità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato, ricercando un'adeguata integrazione con i caratteri insediativi del tessuto edificato esistente. Per gli insediamenti non residenziali gli eventuali interventi di riuso, completamento o ampliamento devono essere compatibili in termini di volumi, altezze e cromie con il contesto circostante e in particolare con gli specifici caratteri scenico-percettivi che connotano il bene e prevedere la realizzazione di opere di mitigazione che limitino l'impatto visivo delle opere (19). Sulle ville, parchi o giardini di rilevante valenza storica-culturale e paesaggistica sopra individuate sono ammessi gli interventi di conservazione, tutela e valorizzazione, nel rispetto delle loro componenti architettoniche, vegetali e della naturale conformazione del terreno (12). Gli eventuali adeguamenti della rete viaria devono risultare compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico presenti; particolare cura deve essere posta per le pavimentazioni e per le opere accessorie. I percorsi pedonali devono essere conservati nella loro integrità salvaguardando i tratti di muratura in pietra a secco esistenti (21). Il viale alberato lungo via Porporata deve essere conservato nella sua integrità con particolare attenzione al mantenimento dell'impianto assiale originario; gli interventi sugli esemplari arborei sono ammessi solo se determinati da problematiche di stabilità o fitosanitarie asseverate e eventuali sostituzioni degli esemplari arborei devono avvenire utilizzando la specie vegetali preesistenti e mantenendo il medesimo sesto d'impianto (5). Lungo il medesimo tratto non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica (13).</p>				