

*Comune di*

# CAMBIANO

**Piano Regolatore Generale  
Variante Strutturale**

**ELABORATO MODIFICATO PER RECEPIMENTO MODIFICHE EX OFFICIO  
INTRODOTTE DALLA REGIONE CON DGR N. 15-5069 DEL 18/12/2012 E RICHIESTE DAL  
SETTORE RISCHIO GEOLOGICO CON LETT. PROT. N. 64568 DB14/20 DEL 27/08/2012**

**Norme Tecniche di Attuazione  
Progetto Definitivo**



**N.B. In rosso sono indicate le modifiche introdotte**

Nel presente testo normativo la legge regionale piemontese 5/12/1977 n.56 e successive modificazioni e integrazioni viene citata come L.U.R. (legge urbanistica regionale)

Testo coordinato con varianti e modifiche:

- progetto definitivo adottato con deliberazione C.C. n.49 del 18.12.1992 ed approvato con D.G.R. n.59-46210 del 29.5.1995 (pubblicato sul BUR n.26 del 28.6.1995)
- D.G.R. n.208-40737 del 28/11/1994
- modifiche approvate con delibere del consiglio comunale n.20 del 28/02/1996 e n.44 del 18/03/1997 ai sensi della L.R. 56/77 modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.8-9 (ex art. 17 comma 6 e s.m.i.);
- variante parziale n. 1, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.3 del 06/02/1998 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n. 2, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.60 del 29/09/1998 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n.3, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.54 del 04/08/2000 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n.4, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.31 del 31/05/2002 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n.5, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.49 del 31/07/2002 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n.6, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.47 del 23/09/2003 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n.7, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.43 del 05/11/2004 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n.8, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.8 del 08/04/2005 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n.9, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.60 del 01/09/2006 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n.10, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.61 del 01/09/2006 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n.11, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.40 del 30/09/2010 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n.12, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.32 del 16/06/2011 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante in itinere al progetto preliminare di variante strutturale, adottato con delibera del consiglio comunale n. 38 del 18/07/2005 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 comma 4 e s. m. i, integrato e coordinato con il recepimento delle controdeduzioni alle osservazioni approvate con de-

*libera del consiglio comunale n. 13 del 11/04/2006 adottata con delibera del consiglio comunale n. 9 del 14/03/2008;*

*- variante strutturale, adottata con delibera del consiglio comunale n. 31 del 18/06/2008 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 comma 4 e s. m. i.;*

*- integrazione alla precedente delibera adottata con delibera del consiglio comunale n. 46 del 27/10/2008;*

*- rielaborazione variante strutturale, a seguito dei rilievi regionali, adottata con delibera del consiglio comunale n. 52 del 19/07/2011;*

*- controdeduzioni alle osservazioni di enti e privati con delibera del consiglio comunale n. 73 del 16/12/2011;*

*- definitiva rielaborazione variante strutturale adottata con delibera del consiglio comunale n. 74 del 16/12/2011;*

*- progetto definitivo approvato con D.G.R. n.15-5069 del 18/12/2012 (supplemento ordinario n.1 del BUR n.52 del 27/12/2012)*

## **PARTE PRIMA: NORME DI CARATTERE GENERALE**

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

Il P.R.G., ai sensi della legge 17.8.1942 n.1150 e succ.mod. e della legge 28.1.77 n.10 nonché della legge regionale piemontese 5.12.1977 n.56 e succ.mod. ed integr., estende la sua efficacia allo intero territorio del Comune di Cambiano.

Gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

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

**È elemento costitutivo del P.R.G. approvato e vigente la Relazione illustrativa del PRGC previgente** ed i seguenti elaborati:

Controdeduzioni alle osservazioni della Regione (in materia urbanistica);

Relazione illustrativa integrativa - progetto definitivo;

Scheda quantitativa dei dati urbani;

Norme Tecniche di attuazione – progetto definitivo;

Schede Tecniche – progetto definitivo;

Tav. 1 – Inquadramento intercomunale – scala 1:25.000;

Tav. 2 – Stato di fatto del territorio comunale ed individuazione carenze infrastrutturali – scala 1:5.000;

Tav. 3 – Azzonamento e viabilità – scala 1:5.000;

Tav. 4a – Azzonamento e viabilità – scala 1:2.000;

Tav. 4b – Azzonamento e viabilità – scala 1:2.000;

Tav. 5 – Centro storico – scala 1:1000;

Tav. 6 – Azzonamento e viabilità con sovrapposizione di carta di sintesi geologica – scala 1:5.000;

Tav. 7a – Azzonamento e viabilità con sovrapposizione di carta di sintesi geologica – Scala 1:2.000;

Tav. 7b – Azzonamento e viabilità con sovrapposizione di carta di sintesi geologica – Scala 1:2.000;

Tav. 8 – Sovrapposizione della tavola di azzonamento e viabilità con la perimetrazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali - Scala 1:5000;

Tav. 9a – Sovrapposizione della tavola di azzonamento e viabilità con la perimetrazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali - Scala 1:2000;

Tav. 9b – Sovrapposizione della tavola di azzonamento e viabilità con la perimetrazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali - Scala 1:2000;

All. A – Cellule edilizie – scala 1:2.000;

Tav. 2/1 INT – Rete Enel – scala 1:5.000;  
Tav. 2/2 INT – Rete Smat - Acquedotto – scala 1:5.000;  
Tav. 2/3 INT – Rete Smat - Fognatura – scala 1:5.000;  
Tav. 2/4 INT – Rete Gas – scala 1:5.000;  
Controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte e osservazioni dei Cittadini. Valutazioni ambientali-paesaggistiche;  
Relazione di compatibilità ambientale del PRGC;  
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano del Commercio di Cambiano;  
Controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte (di carattere idraulico);  
Relazione: rilievi e studi di carattere idrologico-idraulico per la redazione degli elaborati geologici a supporto della variante del P.R.G.C.;

Tav. 1 – Corografia dei bacini principali – scala 1:15.000;  
Tav. 2.1 - Corografia dei bacini e dei corsi d'acqua nel territorio comunale – Foglio 1 – Scala 1:5.000;  
Tav. 2.2 – Corografia dei bacini e dei corsi d'acqua nel territorio comunale – Foglio 2 – Scala 1:5.000;  
Tav. 3.1 – Sezioni rilevate dei corsi d'acqua – Rio Vajors Sezioni 01 – 20 – scala 1:500;  
Tav. 3.2 – Sezioni rilevate dei corsi d'acqua – Rio Vajors Sezioni 21 – 29 – scala 1:500;  
Tav. 3.3 – Sezioni rilevate dei corsi d'acqua – Rio Tepice Sezz. 01 – 12 – scala 1:500;  
Tav. 3.4 – Sezioni rilevate dei corsi d'acqua – Rio Tepice Sezz. 13 – 28 / Rio Temo / Rio San Pietro – scala 1:500;  
Tav. 3.5 – Sezioni rilevate dei corsi d'acqua – Fosso Rura – scala 1:500;  
Tav. 4.1 – Profili longitudinali dei corsi d'acqua – Rio Vajors – Scala 1:5.000/1:200;  
Tav. 4.2 – Profili longitudinali dei corsi d'acqua – Rio Tepice— Scala 1:5.000/1:200;  
Tav. 4.3 – Profili longitudinali dei corsi d'acqua – Fosso Rura, Rio Temo, Rio S. Pietro – Scala 1:5.000/1:200;  
Tav. 5 - Sovrapposizione degli alvei attuali sulla base cartografica IGM – 1:25.000 – aggiornamento 1964;  
Controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte in materia geologica;  
Tav. 1/AT - Carta geolitologica e della caratterizzazione litotecnica in scala 1:10.000;  
Tav. 2/AT - Carta dell'acclività in scala 1:10.000;  
Tav. 3/AT - Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica SICOD in scala 1:10.000;  
Tav. 4/AT - Carta geomorfologia, dei dissesti idrogeologici e della dinamica fluviale in scala 1:10.000;  
Tav. 5/AT - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000;  
Studio geologico di tutto il territorio comunale. Relazione Geologico-Tecnica;  
Controdeduzione alle osservazioni della Regione Piemonte. Verifica compatibilità acustica;  
Verifica compatibilità acustica della variante strutturale al P.R.G.C. vigente – relazione integrativa.

In caso di discordanze fra elaborati grafici a scale diverse sarà prevalente e conseguentemente vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata.

### **Art.3 - Azzonamento del territorio**

-Ai fini dell'applicazione dei vincoli e delle prescrizioni di P.R.G. l'intero territorio comunale è suddiviso in due parti:

- parte urbana
- parte rurale.

La parte urbana è suddivisa a sua volta in aree e sub-aree di insediamento, quali:

- Centro Storico (unica area)

- Area di completamento prevalentemente residenziale (suddivisa in sub-aree B come da cartografia)
- Area di completamento misto residenziale, commerciale, produttivo (suddivisa in sub-aree Bi come da cartografia)
- Area di nuovo impianto residenziale (suddivisa in sub-aree C come da cartografia)
- Area per insediamenti produttivi: esistenti, di riordino, di nuovo impianto (suddivisa in sub-aree D, Dr, De, come da cartografia)
- Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (indicate in cartografia con numero progressivo se esistenti; con Sn se di progetto).

La parte rurale è suddivisa nelle seguenti aree:

- Area per attività agricola propriamente detta,
- Area agricola di salvaguardia ambientale (suddivisa in sub-aree Ea come da cartografia)
- Insediamenti produttivi in area impropria (identificati in cartografia con la sigla Di).

Sia nella parte urbana che in quella rurale il P.R.G. individua le aree per impianti tecnologici e segnala i vincoli relativi; riconosce le porzioni di territorio occupate dai sedimi delle strade statali, provinciali e delle altre strade pubbliche compresa la tangenziale Torino-Santena e, ove lo ritiene opportuno, disegna le relative fasce di rispetto.

Riporta inoltre i sedimi ferroviari e gli alvei dei corsi d'acqua segnalando quelli pubblici assoggettati alla normativa della legge 431/85.

Per consentire l'applicazione della legislazione vigente e futura che faccia riferimento esplicito alle zone territoriali omogenee di cui al D.M.2.4.68 N.1444, il P.R.G. stabilisce che:

- il Centro Storico equivale alla zona territoriale omogenea di tipo A;
- le aree di completamento residenziale e misto equivalgono alla zona territoriale omogenea di tipo B;
- l'area di nuovo impianto residenziale equivale alla zona territoriale omogenea di tipo C;
- l'area per insediamenti produttivi equivale alla zona territoriale omogenea di tipo D;
- l'area per attività agricola equivale alla zona territoriale omogenea di tipo E.

Nel Centro Storico e nelle aree di completamento (B e Bi) vengono discrezionalmente perimetrate dal P.R.G. le "cellule edilizie" suddivise in:

Cellule edilizie ordinarie comprendenti ciascuna uno o più edifici principali (cioè edifici tipologicamente autonomi) ed uno o più edifici secondari per importanza formale e funzionale, complementari ai primi (bassi fabbricati, tettoie, box ecc.)

La cellula può anche essere ineditata cioè priva di edifici.

Le cellule edilizie ordinarie hanno destinazione prevalentemente residenziale.

Cellule edilizie speciali comprendenti fabbricati per attività produttive (industriali, artigianali di produzione), per attività direzionali-commerciali e terziarie ovvero destinati all'attività agricola.

La cellula è considerata speciale anche se i fabbricati a destinazione produttiva, commerciale, agricola, coesistono con fabbricati a destinazione residenziale a servizio dell'attività principale la cellula può anche essere ineditata cioè priva di edifici. Le cellule edilizie in zona "B" si definiscono "speciali" quando la superficie degli edifici esistenti a destinazione non residenziale supera il 50% di quella totale

Nel caso in cui nelle cellule edilizie in zona "B" coesistano edifici a diversa destinazione (residenziale, commerciale e produttiva) nel caso di interventi di cui alle categorie 6-7-10-11-12 si potranno applicare gli indici di densità fondiaria delle cellule edilizie ordinarie e i rapporti di copertura delle cellule edilizie speciali. La verifica degli indici fondiari deve essere effettuata indicando le superfici asservite alle diverse tipologie di intervento.

Eventuali sopraelevazioni di edifici non residenziali saranno consentite nel rispetto dell'altezza di zona e del rapporto di copertura di zona del lotto definito

Non rientrano fra le cellule edilizie le aree per i servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale e le aree per impianti tecnologici.

Le cellule edilizie sono delimitate nelle tavole di cartografia della variante strutturale.

Si precisa che hanno carattere indicativo:

- la delimitazione delle cellule edilizie riportata in cartografia;
- i dati tecnici elencati nelle Tabelle allegate alla Relazione illustrativa (compresa la destinazione d'uso).

Ogni indicazione riferita alla cellula deve essere verificata all'atto della presentazione di richieste di intervento. Le eventuali difformità non determinano variante al P.R.G. ma costituiscono aggiornamento dello stato di fatto.

#### **Art.4 - Vincoli all'edificazione**

Le prescrizioni del P.R.G. concorrono, con i vincoli, le limitazioni e le disposizioni delle leggi e dei regolamenti statali e regionali vigenti e rilevanti nella materia, a disciplinare l'edificazione nel Comune di Cambiano.

#### **Art.5 - Attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua mediante:

1) Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) cioè:

a) Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) ai sensi dell'art.13 e segg. della legge 17.8.1942 n.1150 e succ.mod.

b) Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.) ai sensi della legge 5.8.1978 n.457 e succ.mod.;

c) Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n.167 e succ.mod.;

d) Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa o obbligatorio (P.E.C. e/o P.E.C.O.) di cui agli art.43 e 44 della L.U.R.

e) Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art.27 della legge 22.10.1971 n.865;

f) Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche (P.T.) ai sensi dell'art.47 della L.U.R.

2) Interventi diretti di trasformazione di immobili (aree ed edifici) nei limiti ed alle condizioni previste dal P.R.G. e dalla legislazione vigente.

Lo strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) è obbligatorio nei casi in cui sia espressamente richiesto dal P.R.G. ovvero dal P.P.A.; è facoltativo in tutte le aree e sub-aree di insediamento.

L'estensione dei piani esecutivi è di norma definita cartograficamente e/o normativamente; qualora non indicato l'ambito di intervento deve essere esteso a porzioni di territorio urbanisticamente significative e comunque non inferiori all'intera cellula edilizia, là dove tale articolazione risulta precisata.”

Per la procedura di formazione ed approvazione del S.U.E. si richiamano le disposizioni degli articoli 38, 39, 40, 41, 41bis, 42, 43, 44, 45 della L.U.R.

L'intervento diretto si applica in assenza di S.U.E.

#### **Art.6 - Modalità dell'intervento diretto**

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici (Comune incluso) e da privati alle condizioni previste dalle presenti N.d.A. e nel rispetto del Regolamento Edilizio e delle disposizioni statali e comunali vigenti in materia. Esso è subordinato al rilascio di specifico atto amministrativo, salvo i casi di cui alle lettere a, b, c, d del 1° comma dell'art.48 della L.U.R. con le seguenti precisazioni:

- che qualsiasi mutamento della destinazione d'uso degli immobili sia preventivamente segnalato al Comune che provvederà a verificarne la compatibilità con le presenti Norme;

- che gli interventi di manutenzione ordinaria siano segnalati al Comune con comunicazione scritta, prima dell'inizio dei lavori.

L'intervento diretto - ove ammesso - dovrà:

a) essere incluso in un P.P.A. (a meno che rientri nei casi esonerati da tale obbligo a norma dell'art.9 della legge 10/77 e dell'art.33 lettere a, b, c, d, e, f della L.U.R.) ogniquale volta questo risulti operante.

b) rispettare i parametri edilizi ed urbanistici fissati dalle presenti Norme per le diverse aree di P.R.G. e le disposizioni riguardanti le categorie di intervento, ed il Regolamento Edilizio;

c) osservare le seguenti prescrizioni:

1. se ricade nel Centro Storico e nelle aree di completamento B:

- rispettare i disposti dell'art.10 della legge 765/67 circa le opere di urbanizzazione primaria;
- garantire spazi di sosta e di parcheggio privato in misura non inferiore a mq.1 ogni 10 mc. di nuova volumetria, salvo quanto diversamente specificato nelle varie categorie di intervento. Tali spazi devono essere ricavati all'esterno della recinzione, e ove ciò non sia possibile per motivate ragioni, all'interno della stessa. In questo caso possono essere ricavati anche nel sottosuolo.

Nelle aree destinate ad insediamenti commerciali devono essere realizzate aree parcheggio nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento per interventi dalla ristrutturazione al completamento. Mentre per gli interventi di nuovo impianto devono essere realizzate aree a parcheggio pari al 100% della superficie lorda di pavimento.

Le succitate aree a parcheggio, qualora non siano reperibili all'esterno della recinzione su area di proprietà, potranno essere reperite all'interno della recinzione purché il cancello di ingresso carraio rimanga aperto nell'orario di vendita. Tali aree dovranno, comunque, essere localizzate al di fuori della sede stradale.

2. se ricade in aree destinate a insediamenti produttivi e commerciali D, Dr:

- è necessario che l'area scelta per l'edificazione sia servita da strada pubblica o privata di uso pubblico.

È in facoltà del richiedente provvedere alla realizzazione della strada previo rilascio di atto autorizzativo, sentita la Commissione Edilizia.

- Il proprietario dimostri di potere, a sua cura e spese, effettuare gli opportuni allacciamenti alla rete di fognatura comunale o privata esistente ed alle linee di fornitura dell'energia elettrica;

- si abbia la disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi industriali, nella quantità confacente alle esigenze dell'industria;

- sia riservata un'area a parcheggio privato, al di fuori della sede stradale, in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificabile e comunque mai meno di un posto auto per ogni addetto<sup>(1)</sup>, di cui almeno la metà al di fuori della recinzione;

- le industrie insediabili non rientrino fra quelle nocive, pericolose o rumorose a norma delle leggi vigenti.

Nelle aree destinate ad insediamenti commerciali devono essere realizzate aree parcheggio nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento per interventi sino alla ristrutturazione ed al completamento. Mentre per gli interventi di nuovo impianto devono essere realizzate aree a parcheggio della superficie lorda di pavimento.

Le succitate aree a parcheggio, possono anche essere reperite all'interno della recinzione del fabbricato commerciale, purché il cancello di ingresso carraio rimanga aperto nell'orario di vendita.

3. se ricade in aree di completamento Bi:

- le residenze osservino le prescrizioni di cui al precedente punto 1;

- i fabbricati a destinazione produttiva e commerciale rispettino le prescrizioni di cui al precedente punto 2.

4. se ricade in territorio agricolo:

- sia osservata la normativa specifica per le aree agricole di cui alla parte seconda delle presenti N.d.A.

## **Art.7 – Titoli Abilitativi**

Per quel che riguarda i titoli abilitativi si rimanda a quanto previsto nel DPR 380/2001 e s.m.i. e nel Regolamento Edilizio Comunale.

---

<sup>(1)</sup> Un addetto teorico equivale a 120 mq di sup. lorda di pavimento destinata alla lavorazione o al commercio.

## **Art. 8 - Categorie di intervento**

Le norme di riferimento sono quelle del DPR 380/2001 e s.m.i.

Gli interventi edilizi ed urbanistici si riconducono alle seguenti categorie:

### **a) Interventi su edifici esistenti:**

1. Manutenzione ordinaria
2. Manutenzione straordinaria
3. Restauro conservativo
4. Risanamento conservativo
5. Ristrutturazione edilizia di tipo A
6. Ristrutturazione edilizia di tipo B
7. Mutamento di destinazione d'uso
8. Demolizione

### **b) Interventi sul tessuto edilizio esistente**

9. Ristrutturazione urbanistica

### **c) Interventi di nuova edificazione:**

10. Completamento
11. Ampliamento di edifici esistenti
12. Sopraelevazione di edifici esistenti
13. Nuovo impianto.

## **Art.9 - Manutenzione ordinaria**

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- gli interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura ecc.) condotti senza alterarne i caratteri originali (cioè quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati) nè aggiungere nuovi elementi;
- gli interventi di sostituzione e di adeguamento degli impianti tecnologici esistenti che non comportino modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio nè la realizzazione di nuovi locali. Nell'ambito della manutenzione ordinaria sono quindi ammessi:
  - la pulitura delle facciate
  - la riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere <sup>(2)</sup>
  - il ripristino parziale delle tinteggiature, di intonaci e rivestimenti esterni;
  - la riparazione, sostituzione e verniciatura di grondaie, pluviali, comignoli;
  - la riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
  - la riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto con mantenimento dei caratteri originari;
  - riparazione e ripristino parziale di recinzioni e di pavimentazioni esterne;
  - riparazioni e rifacimento di intonaci e rivestimenti interni, di serramenti e pavimenti interni;
  - tinteggiature interne;
  - riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti igienico-sanitari e di impianti tecnologici e delle relative reti nonchè installazione di impianti telefonici e televisivi purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse le riparazioni e la sostituzione parziale di impianti tecnologici nonchè la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche dei

---

<sup>(2)</sup> Il ripristino e la sostituzione si definiscono parziali quando interessano non più della metà della superficie della struttura o del manufatto.

locali nè aumento delle superfici utili <sup>(3)</sup> e siano mantenuti il disegno, i materiali, i colori delle opere edilizie esistenti.

Per quanto riguarda i manufatti <sup>(4)</sup> la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

### **Art.10 - Manutenzione straordinaria**

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino il volume del fabbricato, le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modificazioni delle destinazioni d'uso.

Sono compresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
- sostituzione di infissi e ringhiere
- coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura
- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate <sup>(5)</sup> di elementi strutturali <sup>(6)</sup> degradati senza variazione del posizionamento della quota, dei materiali e della tipologia costruttiva;
- rifacimento di parti limitate di muri perimetrali o di tamponamenti esterni degradati purchè ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, l'eliminazione o la realizzazione di aperture esterne;
- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare nè venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari;
- installazione ed integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici conseguenti all'installazione di tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Sono ammesse limitate modificazioni distributive connesse alla realizzazione dei servizi igienici e dei relativi disimpegni in abitazioni che ne siano prive e che abbiano servizi igienici inadeguati o insufficienti. Nelle sub-aree B e C in presenza di interventi di manutenzione straordinaria è consentita la chiusura stagionale (con pareti vetrate impostate su struttura metallica) di locali esistenti.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla prevenzione incendi, sulla tutela dagli inquinamenti, sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili nè mutamento delle destinazioni d'uso.

---

<sup>(3)</sup> Per "superficie utile" si intende la superficie di pavimento dei locali posti ai diversi piani di calpestio del fabbricato.

Non sono da considerarsi piani di calpestio quelli delle cantine, tettoie, sottotetti aventi altezza virtuale (volume del sottotetto/ sup. di calpestio) inferiore a m 2,20, dei vani occupati da impianti tecnologici (ascensori, centrali termiche ecc.) nonché quelli dei locali di sgombero, deposito, magazzino, quando siano interrati per una profondità superiore a m 1,50 dalla quota media del piano stradale o di campagna.

La superficie di pavimento si misura al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge, di balconi.

<sup>(4)</sup> Si definiscono manufatti (cioè fatti a mano) quelle opere murarie, cementizie, metalliche, in legno, in materiali diversi, che risultano complementari ai fabbricati ed alle infrastrutture e che si presentano, rispetto a questi, più facilmente rimovibili o trasformabili.

<sup>(5)</sup> Per "parti limitate" di elementi strutturali, di muri perimetrali, di tamponamenti, di tramezzature, si intende una quantità delle stesse non superiore ad 1/3 dell'esistente espresso in mq. di superficie.

<sup>(6)</sup> Sono "elementi strutturali" le fondazioni, le strutture portanti verticali ed orizzontali, le scale, le rampe, il tetto.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale e non alterino i caratteri compositivi delle facciate e dei prospetti.

Per quanto riguarda i manufatti la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali, sia la nuova formazione delle finiture esterne.

### **Art.11 - Restauro e risanamento conservativo**

A) IL RESTAURO CONSERVATIVO è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale. Pertanto si definiscono di restauro conservativo gli interventi edilizi tendenti non solo alla conservazione del fabbricato nella sua inscindibile unità formale e strutturale ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi, al ripristino delle parti alterate ed alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Il restauro conservativo deve rispettare tanto l'aspetto esterno quanto l'impianto strutturale tipologico-architettonico interno del fabbricato e le parti decorative, pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità del fabbricato stesso.

Attraverso gli interventi di restauro conservativo è consentito addivenire ad eventuali adattamenti del fabbricato ed anche a nuove destinazioni d'uso qualora queste siano compatibili con le caratteristiche urbanistiche oltre che storico-ambientali dell'immobile e soprattutto non contrastino con la concezione unitaria dell'immobile stesso.

L'intervento di restauro conservativo dovrà, per quanto sin qui detto, sostanzialmente limitarsi ad eliminare le aggiunte deturpanti, a sostituire gli elementi strutturali ed architettonici degradati interni ed esterni con altri elementi aventi gli stessi requisiti di quelli precedenti senza alcuna modifica nè volumetrica nè del tipo di copertura, entrambe intese nel senso della sagoma del fabbricato come appare dopo l'eliminazione degli elementi deturpanti.

Si dovranno inoltre evitare sensibili alterazioni dell'individualità tipologica, delle strutture edilizie e delle sequenze dei percorsi interni esistenti.

Riassumendo, sono compresi nel restauro conservativo gli interventi volti:

- al restauro e al ripristino delle finiture ovvero, se necessario, alla loro sostituzione con l'impiego di materiali e tecniche originari;

- al restauro e ripristino degli ambienti interni specie per quelli aventi elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la demolizione e la costruzione di tramezzi nonché l'apertura o chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterazione di elementi di pregio né modificazioni dell'impianto distributivo dell'unità immobiliare e dell'edificio;

- all'eliminazione delle aggiunte o delle superfetazioni in contrasto con il valore storico artistico del fabbricato o con l'ambiente circostante, ripristinando il sistema degli spazi liberi esterni ed interni che formano parte integrante del fabbricato;

- ad assicurare la conservazione:

a) della veste architettonica esterna con riguardo per gli infissi che vanno eventualmente sostituiti con materiale tradizionale e per gli intonaci che debbono essere rifatti con malta e tinte analoghe a quelle originarie, ovvero per la diversa tessitura delle pietre a vista che, con o senza la malta, debbono essere riproposte secondo la tradizione esecutiva ed utilizzando il tipo e la qualità del materiale originario o quantomeno anticamente più usato;

b) della struttura portante in quanto fortemente in relazione al carattere tipologico del fabbricato;

c) dei solai che pur potendo essere sostituiti con strutture analoghe alle precedenti, non devono veder mutate le quote di calpestio;

d) delle coperture che debbono rimanere alla stessa quota di imposta e di colmo e riproporre gli originari manti di copertura se in pietra (lose);

e) delle scale interne ed esterne ogniquale volta queste costituiscano elemento caratterizzante delle tipologie del fabbricato;

f) delle porte, delle finestre o delle altre aperture che vanno ricondotte alle forme originali. Non è ammessa la alterazione dei prospetti e delle facciate; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o la eliminazione di aperture aggiunte.

- alla realizzazione ed integrazione di impianti igienico sanitari e tecnologici, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni, fatte salve eventuali esigenze di carattere straordinario non altrimenti risolvibili e nel rispetto di opportune proposte progettuali per opere dirette al superamento delle barriere architettoniche ex D.P.R. 384/78 e successivi aggiornamenti legislativi.

Per quanto riguarda i manufatti il restauro conservativo è finalizzato al recupero dei loro caratteri tipologici, architettonici ed ornamentali mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parte degli elementi strutturali, con l'impiego di tecniche e materiali originari (o affini).

B) IL RISANAMENTO CONSERVATIVO è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

Pertanto si definiscono di risanamento conservativo tutte quelle operazioni di carattere edilizio rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali del fabbricato da risanare, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, anche parzialmente o totalmente nuove.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi ed architettonici del fabbricato, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Nell'ambito del risanamento conservativo sono quindi consentite le seguenti opere:

- ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture esterne dei fabbricati, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali con la sostituzione delle parti degradate o crollate.

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

È esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento delle superfici utili. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma ad eccezione di quelle relative alla installazione di impianti tecnologici.

Non sono ammesse modificazioni della pendenza delle scale e della quota degli orizzontamenti.

Non è ammesso modificare la quota di imposta e di colmo, la forma e la pendenza delle coperture.

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

- Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali:

volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali (es: tramezzi non portanti) nonchè l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti per migliorare la distribuzione interna o i collegamenti fra spazi interni ed esterni, sempre che non risulti alterato l'impianto distributivo dell'edificio.

- Realizzazione ed integrazione degli impianti igienico sanitari e degli impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I nuovi volumi tecnici necessari devono essere realizzati all'interno dell'edificio avendo riguardo per i percorsi verticali ed orizzontali e per le parti comuni. Sono fatte salve eventuali esigenze di carattere straordinario non altrimenti risolvibili e nel rispetto di opportune proposte progettuali per opere dirette al superamento delle barriere architettoniche ex D.P.R. 384/78 e successivi aggiornamenti legislativi.

Nell'ambito del risanamento conservativo non è consentito aumento delle superfici utili abitabili <sup>(7)</sup> e del conseguente carico abitativo. Perciò non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso a favore della residenza, di porzioni di superficie utile destinata ad altri usi. È consentito invece suddividere in modo diverso la superficie utile abitabile (es: locali più piccoli).

Non sono ammessi riusi diversi da quello di ricovero attrezzi, autorimessa, deposito, ecc. per le tettoie ed i box uniti o isolati dal corpo di fabbrica principale, precedentemente destinati ad usi agricoli.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione di tutte quelle opere necessarie per l'adeguamento alla normativa di prevenzione incendi, di tutela dagli inquinamenti, sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati anche all'esterno dell'edificio purchè non configurino un incremento della superficie utile esistente destinata all'attività produttiva o commerciale, non alterino l'estetica delle facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico e risultino in sintonia con le linee architettoniche e le caratteristiche costruttive dell'edificio.

#### **Art.12 - Ristrutturazione edilizia**

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti a trasformare un fabbricato o complesso di fabbricati mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi del fabbricato (essenziali ed accessori), l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di impianti e servizi. Perciò l'intervento di ristrutturazione edilizia non è vincolato a conservare in toto il fabbricato esistente ma deve rispettare gli elementi tipologici formali e strutturali in atto, anche usando tecniche e materiali aggiornati.

La ristrutturazione edilizia è volta al riutilizzo di fabbricati esistenti anche con cambiamento delle destinazioni d'uso in atto purchè compatibili con le caratteristiche del fabbricato e con le prescrizioni di P.R.G.

Si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia:

di tipo A: quando si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzione di elementi anche strutturali, non configurino aumenti di superficie utile e di volume lordo <sup>(8)</sup>.

di tipo B: quando sono previste anche variazioni di superficie utile senza modifiche di volume lordo.

Nelle ristrutturazioni di tipo B è consentito, inoltre, un incremento del volume lordo a condizione che non comporti un aumento di volume edilizio residenziale, di SUL (superficie utile lorda) e di SU (superficie utile).

---

<sup>(7)</sup> Per la definizione di superficie utile si veda la nota (4).

Per superficie utile abitabile si intende quella dei locali destinati alla residenza.

<sup>(8)</sup> Per "volume lordo esistente" di un fabbricato si intende la volumetria totale compresa fra la superficie esterna dei muri del fabbricato stesso, il piano medio di spiccato e la parte esterna della copertura. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Le tettoie chiuse con tamponamenti fissi da almeno tre lati e i bassi fabbricati sono compresi nel volume lordo quando fanno corpo unico con il fabbricato principale.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia di tipo A sono ammesse le seguenti opere:

- rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile, nè la modificazione della quota di imposta e di colmo del tetto. Disposizioni diverse in fatto di mantenimento delle quote suddette possono essere eccezionalmente ammesse dal Comune in sede di strumento urbanistico esecutivo ovvero richieste per interventi nel Centro Storico.
- conservazione e valorizzazione dei prospetti; rifacimento di parti di muri perimetrali e dei tamponamenti esterni compresa la realizzazione e l'eliminazione di aperture esterne;
- modificazioni dell'assetto planimetrico e/o l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;
- installazione ed integrazione di impianti e servizi igienico sanitari;
- installazione di impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno del fabbricato; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comportare aumento delle superfici utili e non devono alterare l'estetica delle facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

In particolare le torrette degli ascensori emergenti dal tetto non potranno superare la linea di colmo e nel Centro Storico dovranno essere contenute nella sagoma del tetto.

Sono fatte salve eventuali esigenze di carattere straordinario non altrimenti risolvibili e nel rispetto di opportune proposte progettuali per opere dirette al superamento delle barriere architettoniche ex D.P.R. 384/ 78 e successivi aggiornamenti legislativi.

- Realizzazione di soppalchi così come definiti dal Regolamento Edilizio.

Per quanto concerne i fabbricati a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla prevenzione incendi, sulla tutela dagli inquinamenti, sull'igienicità dei fabbricati e la sicurezza delle lavorazioni, purchè non comporti aumento delle superfici utili. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno del fabbricato purchè non configurino aumento della superficie utile destinata all'attività, non alterino i caratteri compositivi delle facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico e risultino in sintonia con le linee architettoniche e le caratteristiche costruttive del fabbricato.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia di tipo B sono ammesse tutte le opere previste dalla ristrutturazione di tipo A con la possibilità di realizzare nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o loro parti, anche se ciò comporta la formazione di nuove superfici utili. Tali nuove superfici utili sono ammesse nella misura massima del:

- 20% della superficie utile esistente destinata ad una unica attività (residenziale, industriale, artigianale commerciale).

Indipendentemente da tale percentuale 25 mq di ampliamento sono comunque consentiti per la destinazione residenziale.

- 30% della superficie utile esistente destinata contemporaneamente a più attività ovvero destinata all'attività agricola.

Gli incrementi di cui sopra sono consentiti su una unità immobiliare ovvero su un complesso di unità immobiliari (fabbricato) una sola volta dalla data di adozione delle presenti Norme ed alle seguenti condizioni:

- non determinino incrementi della volumetria esistente;
- esistano adeguate infrastrutture primarie (strada di accesso di sezione non inferiore a m.4,00, approvvigionamento idrico, rete fognaria);
- siano garantiti i parcheggi privati nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di nuova volumetria.

- Siano garantiti i parcheggi privati di uso pubblico in misura pari alla metà della superficie lorda di pavimento dell'intero immobile interessato nel caso di edifici a destinazione direzionale-commerciale;

- siano garantiti i parcheggi privati di uso pubblico in misura pari ad 1 posto auto per ogni addetto teorico (calcolati rispetto all'intero immobile interessato dall'intervento) nel caso di edifici a destinazione industriale o artigianale.

Le condizioni avanti descritte non sono vincolanti nelle aree agricole, e nelle zone interessate dalle prescrizioni normative della variante strutturale, che prevalgono in quanto specifiche.

Nella ristrutturazione edilizia di tipo B è ammesso altresì diradare i volumi residenziali eccessivamente addensati (senza superare nella demolizione il 30% del volume complessivo dei fabbricati), demolire parti esistenti degradate per sostituirle con altre di nuova costruzione, salvo diverse prescrizioni della variante strutturale, di maggiore specificità.

#### **Art. 12 bis Ristrutturazione edilizia**

Nella ristrutturazione edilizia di tipo B, per gli interventi ricadenti nelle aree normative di tipo A, non sono consentiti i diradamenti dei volumi residenziali, per sostituirli con altri di nuova edificazione.

#### **Art.13 - Mutamento di destinazione d'uso**

Il mutamento di destinazione d'uso di immobili (aree, edifici ovvero unità immobiliari superiori a 700 mc.) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia la cui attuazione, a norma dell'art.48, 1° comma della L.U.R. è subordinato al rilascio di atto amministrativo.

Quando la modificazione della destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta amministrativa per il mutamento della destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente a quella relativa al tipo di intervento edilizio. La domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista.

La destinazione prevista deve sempre rientrare fra le destinazioni ammesse dalle presenti Norme per le diverse aree di P.R.G., anche quando il mutamento di destinazione d'uso avviene in assenza di opere edilizie.

#### **Art.14 - Demolizione**

Si definiscono interventi di demolizione tutti gli interventi che in tutto o in parte annullano le preesistenze.

Le demolizioni sono sempre consentite per il risanamento e la sistemazione decorosa delle aree, intesa come rimozione di baracche, tettoie, recinzioni e costruzioni improprie.

Quando alla demolizione si intende far seguire nuova edificazione essa dev'essere preceduta da un progetto edilizio che rispetti le disposizioni delle presenti Norme per le varie aree di P.R.G.; in tal caso la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinato al rilascio di un unico titolo abilitativo.

Gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, sono soggetti ad atto abilitativo purchè non riguardino immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39.

Le demolizioni che avvengono nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione o di completamento, non costituiscono interventi a sè stanti e pertanto sono soggetti alle modalità ed alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

#### **Art.15 - Ristrutturazione urbanistica**

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

Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1089/39 e 1497/39, negli interventi di ristrutturazione urbanistica è consentito effettuare opere che comportino:

- movimenti di terra, scavi e reinterri
- sistemazione di aree libere
- demolizione e sostituzione anche totale di volumi edilizi aventi destinazioni e funzioni non confacenti con l'ambiente circostante, ovvero che risultino insalubri, instabili o degradati
- interventi atti a rivalutare o correggere i rapporti dell'immobile sottoposto a ristrutturazione urbanistica sia all'interno delle singole parti che lo compongono sia all'esterno, con l'ambiente in cui è inserito.

Poichè gli interventi edilizi che complessivamente si configurano come ristrutturazione urbanistica comportano modificazioni anche sostanziali all'impianto urbanistico-edilizio esistente, possono avvenire soltanto in presenza di strumenti urbanistici esecutivi.

#### **Art.16 - Completamento**

Rientra in questa categoria l'edificazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate come l'edificazione su lotto libero all'interno di un frazionamento già in atto alla data di adozione delle presenti Norme ovvero su lotto reso libero in seguito a demolizione delle preesistenze.

Si configurano come completamento anche le ricostruzioni di parti di fabbricati crollati o pericolanti.

Gli interventi di completamento sono sottoposti alle prescrizioni specifiche fissate dalle presenti Norme per le varie aree di P.R.G. e sono subordinati al rilascio di atto amministrativo da parte dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art.17 - Ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti**

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni specifiche delle presenti Norme per le varie aree di P.R.G. e sono soggetti ad atto autorizzativo.

Fanno eccezione gli interventi su opere costituenti pertinenze di edifici esistenti, quando non siano relativi ad immobili vincolanti ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39, che sono assoggettati Segnalazione Certificata di Inizio di Attività.

#### **Art.18 - Nuovo impianto**

Si definiscono interventi edilizi di nuovo impianto quelli volti alla utilizzazione di aree inedificate con la realizzazione di nuovi edifici, manufatti e infrastrutture, atti a consentire l'insediamento permanente o saltuario di abitanti, ovvero l'installazione ed il funzionamento di attività produttive (industriali, artigianali, rurali) e commerciali.

Sono escluse dagli interventi di nuovo impianto tutte quelle realizzazioni volumetriche di sostituzione ovvero di nuova concezione, come gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e di completamento.

Gli interventi di nuovo impianto possono avvenire soltanto in presenza di strumenti urbanistici esecutivi. Essi sono soggetti alle prescrizioni specifiche fissate dalle presenti Norme per le varie aree di P.R.G.

#### **Art.19 - Definizione di parametri edilizi ed urbanistici**

Per le aree e sub-aree in cui è suddiviso il territorio comunale, sono prevalenti le norme del Regolamento Edilizio, tuttavia il P.R.G. stabilisce tutti o parte dei seguenti parametri edificatori:

1. l'indice di densità territoriale
2. l'indice di densità fondiaria

3. il rapporto di copertura
4. i limiti di altezza
5. i limiti di confrontanza
6. il distacco dai confini di proprietà
7. gli allineamenti di fabbricazione
8. gli standards urbanistici.

1. L'INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE si esprime in mc di volumetria (residenziale e direzionale-commerciale) per mq. di superficie territoriale assoggettata a S.U.E.

*Per "superficie territoriale" si intende la superficie della porzione di territorio su cui si estende il S.U.E. comprensiva delle aree destinate dal P.R.G. ovvero dal S.U.E. a strade e servizi sociali.*

2. PER DENSITÀ FONDIARIA si intende la quantità di edificazione che grava su ogni mq. di superficie del lotto edificabile.

Per "lotto edificabile" in presenza di S.U.E. si intende la porzione di area risultante dalla lottizzazione condotta all'interno del S.U.E., al netto delle aree destinate a strade e servizi sociali.

*Per "lotto edificabile" in presenza di intervento diretto si intende il lotto in proprietà, catastalmente definito, al netto delle aree per strade e servizi sociali esistenti e/o previste dal P.R.G.*

La superficie del lotto edificabile dovrà essere interamente e permanentemente asservita al fabbricato o complesso di fabbricati e destinata alla fruibilità degli abitanti dei fabbricati stessi.

L'altezza dell'edificio è misurata come da Regolamento Edilizio.

Nel calcolo del volume emergente devono essere compresi gli avancorpi (bovindi, verande e simili), ed esclusi i porticati, i pilotis, gli incavi di qualsiasi natura e valore architettonico e le sovrastrutture tecniche (torri di scale, camini esalatori, ecc. ecc.).

Sono computati nel volume emergente i bassi fabbricati con l'eccezione dei bassi fabbricati seminterrati che non emergono all'estradosso più di m 0,80 dal piano di campagna sistemato.<sup>(12)</sup>

La densità fondiaria nelle aree di completamento (B e Bi) fissata nelle presenti Norme si applica solo negli interventi diretti e serve per quantificare la volumetria edificabile. Nelle stesse aree in presenza di S.U.E. la densità fondiaria da verificare sui singoli lotti non può superare 1,5 mc/mq..

La densità fondiaria nelle aree di nuovo impianto (C e PEEP) ha il solo scopo di verificare la volumetria edificabile sui singoli lotti, così come questi risultano dallo studio dello strumento urbanistico esecutivo.

3. IL RAPPORTO DI COPERTURA è costituito dal rapporto fra la superficie coperta dei fabbricati e l'area del lotto edificabile come definito al precedente punto 2.

La "superficie coperta" è rappresentata dalla sommatoria di tutte le costruzioni presenti sul lotto edificabile (comprese tettoie e bassi fabbricati anche parzialmente interrati) e si misura come proiezione verticale sul piano orizzontale di tutti i volumi, compresi tetti, cornicioni, balconi, pensiline di ogni tipo, terrazze e simili quando aggettino per oltre m 1,20 dal piano verticale del prospetto.

4. IL LIMITE DI ALTEZZA dei fabbricati è l'altezza massima assoluta che si può raggiungere nell'edificazione.

L'altezza massima deve essere misurata sull'asse del prospetto, a partire dalla quota media del sedime stradale o del piano di utilizzo<sup>(12)</sup> fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile per gli edifici residenziali, ovvero al punto più alto della costruzione per gli edifici a diversa destinazione (escluse antenne televisive, ponti radio, torrette di camini, di esalatori, di ascensori, fregi pubblicitari per i quali l'altezza massima assoluta è fissata in m 21). Sono fatte salve le disposizioni particolari dell'art.28 per le sub-aree D2, D3, D4.

5. IL LIMITE DI CONFRONTANZA rappresenta la distanza minima consentita fra i fabbricati e si misura ribaltando il piano verticale contenente la massima altezza della fronte del fabbricato da costruire o da trasformare, misurata come descritto al precedente punto 4.

---

<sup>(12)</sup> Per piano di utilizzo, si intende, per tutte le aree di P.R.G.C., quello del piano di campagna naturale. Nel caso di riporti di terreno, la cui pendenza non superi il 3% con un massimo di mt. 1,20 rispetto alla quota del piano stradale che dà accesso al lotto - il piano di utilizzo è dato dal piano di campagna naturale a sistemazione avvenuta.

Per il limite di confrontanza si fa riferimento al Regolamento Edilizio ed alla L.R. 20/2009 e s.m.i..

Le distanze fra i fabbricati sono regolate dal Regolamento Edilizio e dall'art. 9 del D.M. 2.4.68 n.1444 con la precisazione che da tali limiti sono esclusi i frontespizi di fabbricati (ivi compresi quelli a fabbricazione isolata) sino ad una profondità di m 12,00 ove non vi siano aperture o si aprano soltanto luci o vedute per locali di servizio. Per tali frontespizi prevale la norma sul distacco dai confini.

La confrontanza non viene richiesta nel caso in cui i fabbricati siano collegati tra loro con porticati continui, che abbiano una profondità non inferiore a m 2,5.

6. IL DISTACCO DAI CONFINI DI PROPRIETÀ rappresenta la distanza minima dai confini, del perimetro del fabbricato (sporti inclusi) da costruire o da trasformare. Essa si misura tracciando la perpendicolare alla linea di confine in corrispondenza del punto del fabbricato più vicino al confine stesso. In presenza di sporti (balconi e cornicioni esclusi) che superino la profondità di m 0,50 oltre il filo di fabbricazione, la distanza dai confini si misura a partire dagli sporti stessi. Fatte salve le norme sui limiti di confrontanza e sugli allineamenti stradali nonché distanze diverse fissate dalle presenti Norme per le singole aree e sub-aree di P.R.G., il distacco dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato (misurata come descritto al precedente punto 4) con un minimo di m 5,00, salvo diverse prescrizioni di dettaglio previste dalla variante strutturale.

Per i porticati tale distanza va misurata dal punto più esterno dei pilastri che li sostengono.

Per le costruzioni sotterranee il distacco dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a m 1,50 se la costruzione non viene realizzata a confine.

Per costruzione sotterranea si intende un manufatto interrato il cui estradosso di copertura sia a quota inferiore a m 0,80 dal piano di campagna sistemato. Quando detta quota risulta superiore a m 0,80 non si tratta più di costruzione sotterranea ma bensì di basso fabbricato al quale si applicano le specifiche norme.

È ammessa la costruzione a confine o a cavallo nei seguenti casi:

- a) accordo scritto fra i proprietari confinanti
- b) progettazione unitaria da parte dei due proprietari confinanti per la costruzione in aderenza, da effettuarsi anche in tempi diversi
- c) preesistenza di parete o porzione di parete senza finestre in aderenza, limitatamente alla sagoma della parete stessa salvo che, per la parte eccedente la sagoma stessa, intervenga l'accordo di cui alla lettera a).

7. ALLINEAMENTO DI FABBRICAZIONE. È così definito l'arretramento minimo dei fabbricati dal ciglio stradale.<sup>(13)</sup> In tutto il territorio comunale dovranno osservarsi negli interventi edilizi gli allineamenti di fabbricazione previsti dal P.R.G. indicati nella cartografia ovvero precisati nella parte II delle presenti Norme.

In difetto delle suddette indicazioni specifiche si richiamano le disposizioni del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30.4.92 n.285 e succ.mod.) e del suo Regolamento di attuazione (DPR 16.12.92 n.495 modificato dal DPR 26.4.93 n.147).

*Sempre in difetto delle suddette indicazioni specifiche, nella parte urbana del territorio si dovrà tener conto delle disposizioni di cui al 2° comma dell'art.9 del D.M. 2.4.68 n.1444.*

In determinate aree il P.R.G. prescrive il rispetto dell'allineamento in atto. In questo caso non si tratta di un arretramento minimo ma di una vera e propria linea di edificazione di cui il Comune è tenuto ad accertare l'esistenza e, ove non sia chiaramente definita, a fissarla prima del rilascio della concessione o autorizzazione.

8. GLI STANDARDS URBANISTICI rappresentano la dotazione minima di aree per i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, commisurata ai diversi tipi di insediamento:

---

<sup>(13)</sup> Si definisce "ciglio" della strada in area di insediamento, la linea limite della sede viabile e quella dei marciapiedi rialzati o a raso, a meno che sia reperibile il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato.

- residenziale
- produttivo (industriale e/o artigianale)
- direzionale-commerciale

Ai sensi dell'art.21 della L.U.R. tali standard sono così stabiliti:

- insediamenti residenziali: 25 mq per abitante insediato o insediabile;  
 - insediamenti produttivi: 20% della superficie territoriale dell'area interessata dagli insediamenti stessi nel caso di interventi di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica; 10% della superficie fondiaria dell'area interessata dagli insediamenti nel caso di interventi su fabbricati esistenti (categ.10,11,12); nel caso di ampliamento non si possono considerare nelle cessioni aree già dismesse antecedentemente all'entrata in vigore del P.R.G.C. vigente. Nel caso di nuova costruzione la superficie da dismettere dovrà essere rapportata all'utilizzo della capacità edificatoria realizzata.

- insediamenti direzionali-commerciali: 100% della superficie lorda di pavimento per gli interventi di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica;

80% della superficie lorda di pavimento per interventi su fabbricati esistenti (categ.10,11,12); di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici.

I suddetti standards devono essere verificati in sede di S.U.E. ovvero nella formazione del P.P.A. L'insediamento di attività commerciali al dettaglio, oltre alla verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui sopra, dovrà verificare altresì la dotazione del fabbisogno ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della stessa legge regionale n. 56/1977 e s.m.i., verificando l'esistenza sia del numero di posti auto che della rispettiva superficie.

Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della successiva tabella, mentre il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio si ottiene moltiplicando il numero di posti auto così determinati per il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio.

TIPOLOGIE	Superficie di vendita	Formula da applicare
M SE 2	401 – 900	$N = 0,045 \times S$
M SE 3	901 – 1500	$N = 0,045 \times S$
G SM 1	1501 – 1800	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
G SE 1	1501 – 3500	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
G CC 1	Fino a 6000	$N = N + 0,12 \times S$

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

- a) mq 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
- b) mq 28 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Gli esercizi commerciali alimentari o misti e gli esercizi commerciali extra alimentari con superficie di vendita inferiore a 400 mq devono soddisfare solamente lo standard minimo per parcheggi pubblici, nel rispetto dell'art. 21, primo comma, n. 3), della legge Regionale n. 56/1977, riferito alla superficie lorda di pavimento pertinente all'attività commerciale.

Per il calcolo del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per le grandi strutture di vendita, si applicano i parametri di cui all'articolo 25 degli Indirizzi Regionali. Dalla planimetria allegata al progetto si dovrà evidenziare il rispetto sia del numero di posti auto, calcolato con le precedenti formule, sia della superficie destinata a parcheggio.

Per il calcolo degli abitanti negli insediamenti residenziali il P.R.G. fissa i seguenti indici abitativi:

Centro Storico	115 mc/vano
Aree di completamento B1, B2, B7, B8, B9	125 “
Aree nuove di completamento B1n, B4n, B5n, B6n, B7n, B9n	125 “
Aree di completamento B3, B4, B5, B6	105 “
Aree di completamento Bi1, Bi2, Bi3	110 “

Aree di nuovo impianto C	100	“
Aree di nuovo impianto C12n, C13n, C14n, C16n, C18n, C19n, C20n, C21n, C24n	100	“

ed assume l'indice di affollamento di 1 abitante/vano.

Per superficie lorda di pavimento (SLP) relativa agli insediamenti direzionali-commerciali si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i locali e ambienti chiusi da ogni lato (al lordo delle murature di tamponamento e delle tramezzature) a qualunque uso destinati. Sono esclusi dal calcolo:

- i bassi fabbricati in superficie e seminterrati fino a 1 mq ogni 10 mc di nuova volumetria, purchè non adibiti a deposito o magazzino;
- i locali interrati destinati ad autorimesse private e i locali di sgombero;
- le centrali tecnologiche, cabine di trasformazione elettrica e simili;
- i vani degli ascensori, dei montacarichi e degli impianti tecnologici e relativi accessori.

#### **Art.19 bis Definizione di parametri edilizi ed urbanistici**

La superficie lorda di pavimento relativa agli insediamenti direzionali-commerciali si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i locali e ambienti chiusi dal almeno tre lati.

#### **Art.19 ter Rinvio alle disposizioni del Regolamento Edilizio**

I parametri edilizi contenuti nelle N.T.A. del PRGC vigente, conservano la loro efficacia esclusivamente per i Permessi di Costruzione e le Denunce di Inizio di Attività Edilizia, i cui lavori sono in corso, e per i Permessi di Costruzione e le DIA, che saranno richiesti in attuazione delle previsioni di Piani Esecutivi Convenzionati, approvati e vigenti, precedentemente alla data di adozione della presente Variante Strutturale al PRGC vigente.

Tutti i parametri edilizi contenuti nelle N.T.A. del PRGC vigente, riguardanti argomenti disciplinati dal Regolamento Edilizio, sono abrogati e sostituiti da quelli previsti dal Regolamento Edilizio approvato.

#### **Art.20 - Bassi fabbricati e tettoie, PRGC vigente**

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni chiuse che si elevano per un'altezza non superiore a m 3,00 misurata dal piano di campagna sistemato fino all'estradosso della copertura in caso di tetto piano e fino alla linea di imposta in caso di tetto a falda (inclinazione max delle falde 27°) e che vengono destinate a servizi con esclusione dell'abitazione. I bassi fabbricati costituiscono pertinenza del fabbricato principale.

I bassi fabbricati (con l'eccezione di cui al quart'ultimo comma del punto 2 dell'art.19) sono computati nel volume emergente.

Il proprietario confinante può costruire in aderenza se costruisce un basso fabbricato alto fino a m 3,00, in caso contrario deve rispettare la distanza dai confini prescritta per l'area o sub-area di appartenenza.

Sono considerate tettoie ad uso agricolo e di sgombero quelle costruzioni aventi almeno un lato aperto, che si elevano per un'altezza non superiore a m 4,00 misurata dal piano di campagna sistemato, al punto più alto della copertura e che sono destinate esclusivamente ad usi agricoli.

Tali tettoie non sono computate nel volume emergente ma devono rispettare i parametri edificatori propri dell'area in cui vengono costruite (allineamenti di fabbricazione compresi).

Le tettoie ad uso agricolo e di sgombero aventi altezza fino a m 3,00 possono essere costruite a confine: quando superano tale altezza la distanza dai confini deve essere almeno uguale alla loro altezza.

Le tettoie ad uso agricolo e di sgombero esistenti che hanno altezza anche maggiore di m.4,00 possono essere utilizzate esclusivamente come locali di servizio della residenza (deposito, legnaia, lavanderia, stenditoio, autorimessa).

Nel Centro Storico le tettoie pur se adibite ad usi accessori alla residenza, devono essere recuperate nelle sue strutture e fisionomie originarie, mantenendo le falde ed i materiali esistenti, e nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

#### **Art.20 bis Bassi fabbricati e tettoie**

La Variante Strutturale al PRGC individua le tettoie esistenti, alla data del 31.12.2004, le equipara ai bassi fabbricati, ai fini della confrontanza fra edifici.

I bassi fabbricati, esistenti alla data del 31.12.2004, sono considerati tali quando la loro altezza media, misurata all'intradosso del solaio di copertura, non supera m 3,50.

Le tettoie ad uso agricolo e di sgombero, esistenti alla data del 31.12.2004 possono essere utilizzate secondo le prescrizioni del PRGC vigente, mediante chiusura perimetrale.

E' ammessa la costruzione, "una tantum" di tettoie aperte (salvo eccezioni costituite da pareti preesistenti su parte del perimetro) ad uso autorimessa, per una superficie lorda di pavimento non superiore a mq 15,00, per ogni unità immobiliare residenziale accatastata o identificabile, in sede di regolare atto autorizzativo negli interventi edilizi in corso, al 31.12.2004, in tutte le zone di tipo B del piano vigente. L'edificazione dovrà avvenire secondo tipologie e caratteristiche di materiali congruenti con il contesto ambientale in cui si inseriscono.

#### **Art.21 - Sedimi viari e fasce di rispetto**

Il P.R.G. definisce "sedime viario" la piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine e altre strutture laterali alle predetti sedi quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, cunette e simili). I sedimi viari sono considerati esistenti quando risultano, a qualsiasi titolo, utilizzati alla data di adozione delle presenti Norme per il passaggio delle persone e/o dei veicoli, ferrovia compresa.

Sono considerati di progetto quei sedimi viari che sono individuati come nuovi tracciati stradali e/o ampliamento di quelli esistenti, nella cartografia di P.R.G.

Il P.R.G. non considera fra i sedimi viari quelli che appartengono a strade consortili e le strade private.

A norma dell'art.27 della L.UR. il P.R.G. prevede per i sedimi viari esistenti e/o in progetto, che ricadono nella parte rurale del territorio, adeguate fasce di rispetto e ciò indipendentemente dal fatto che dette fasce risultino o meno raffigurate nella cartografia.

La profondità delle fasce di rispetto in territorio rurale si misura a partire dal confine stradale cioè dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Sono consentiti, nella parte urbana del territorio, interventi di categ. 10-11-12 ricadenti nella fascia di rispetto riportata in cartografia di PRGC a condizione che:

- la strada a cui la fascia di rispetto si riferisce abbia almeno una larghezza minima di m 7 per la zona B e m 8 per la zona C con la presenza o previsione di un marciapiede di larghezza minima di m 1,5;

- non modifichi l'allineamento in atto della strada in questione, tenendo anche conto di preesistenti fabbricati all'interno della suddetta fascia.

Gli interventi di categ. 10 sono quelli definiti dall'art. 16, gli interventi di categ. 11 e 12 sono quelli definiti dall'art. 17.

Gli interventi di categ. 6 dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada;

Quando dette aree hanno una profondità compresa fra m 0 e m 5 non sono consentite recinzioni e non sono consentiti aggetti (balconi compresi) sporgenti oltre m 0,50 dal filo di fabbricazione; in tal caso, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, è possibile proseguire le recinzioni esistenti, realizzate prima dell'adozione del P.R.G.C. (19 Marzo 1990), comprese tra il ciglio del sedime stradale (con eventuale marciapiede) ed il limite della fascia di *rispetto*.

Le aree di arretramento destinate a verde privato (con l'eccezione di cui al precedente paragrafo) possono essere recinte secondo le indicazioni che saranno fornite di volta in volta dal Comune.

Per le strade di sezione utile fra  $m\ 11$  e  $m\ 8$  la recinzione potrà seguire il ciglio stradale; se non esiste marciapiede la distanza minima richiesta per la recinzione è di  $m\ 1,50$ .

Per le strade aventi sezione inferiore a  $m\ 8,00$  la recinzione dovrà essere collocata in modo da garantire una sezione netta utile della strada non inferiore a  $m\ 8,00$  (eventuali marciapiedi esclusi).

Nelle fasce di rispetto in territorio agricolo è vietata ogni nuova edificazione; sono unicamente ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, recinzioni e sistemazioni a verde pubblico e/o privato, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici e/o privati, parchi pubblici nonché impianti per la distribuzione del carburante. Questi ultimi sono consentiti nelle fasce di rispetto uguali o superiori a  $m\ 10,00$  e sempre a titolo precario.

Per i fabbricati rurali esistenti in dette fasce di rispetto sono consentiti interventi di categ. 1, 2, 3, 4, 5, 6 con l'avvertenza che l'eventuale occupazione di aree libere necessaria per effettuare gli interventi di categ. 6, deve avvenire sul lato opposto a quello del sedime viario da salvaguardare.

Lungo le linee ferroviarie il P.R.G. impone una fascia di rispetto di  $m\ 30$  all'interno della quale si richiamano le disposizioni degli articoli 40, 42, 49, 52, 54 del Titolo III del D.P.R. 11.7.80 n.753 "nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità nell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto. Attività di terzi in prossimità delle ferrovie".

Le strade consortili e private sono assimilate, ai fini del presente articolo, ai lotti di terreno liberi e per questo motivo sono soggette al rispetto delle distanze dai confini anziché a quelle dai cigli stradali stabiliti dalla legislazione vigente o precisati dal P.R.G.

È sempre in facoltà del Comune in relazione a problemi di circolazione e di traffico, stabilire norme diverse per predetti tipi di strade, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

### **Art. 21 bis Sedimi viari e fasce di rispetto**

Nelle fasce di rispetto delle strade comunali è consentito realizzare soltanto interventi che non pregiudichino l'ampliamento della infrastruttura pubblica, quali rampe, muri, ecc..

La distanza degli edifici dal ciglio stradale, fatta eccezione per i casi elencati nell'art. 21 - 7° capoverso, non dovrà essere inferiore a  $m\ 5,00$ .

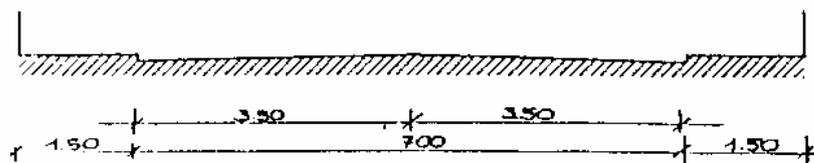
### **Art.22 - Caratteristiche delle nuove strade**

Le dimensioni e tutte le caratteristiche tecniche delle strade pubbliche e/o private che hanno lo scopo di dare il conveniente accesso agli edifici, dovranno essere determinate in sede di progetto tenendo conto della loro funzione, della intensità del traffico locale, delle tipologia e volumetrie degli edifici cui debbono servire e della destinazione degli edifici stessi.

Il progetto delle nuove strade veicolari deve comunque rispondere alle seguenti caratteristiche minime:

#### 1. Strade in aree di completamento:

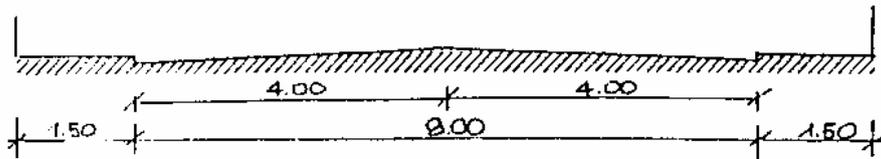
- sezione minima utile della carreggiata, da misurarsi fra gli opposti fili interni dei cordoli dei marciapiedi:  $m\ 7,00$
- sezione minima dei marciapiedi  $m\ 1,50 + 1,50$



#### 2. Strade in aree residenziali di nuovo impianto ed in aree per attrezzature e servizi di interesse generale e/o comunale:

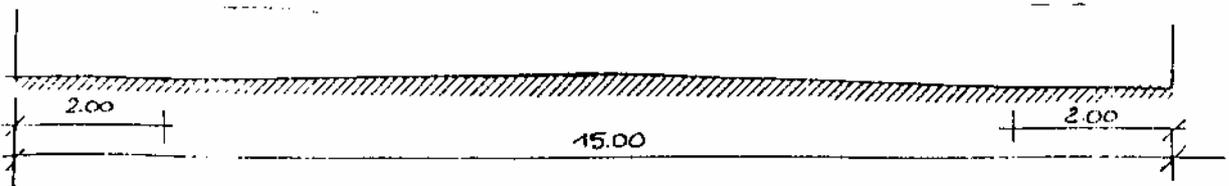
- sezione minima utile della carreggiata, da misurarsi fra gli opposti fili interni dei cordoli dei marciapiedi:  $m\ 8,00$
- sezione minima dei marciapiedi  $m\ 1,50 + 1,50$

- pendenza massima 12%



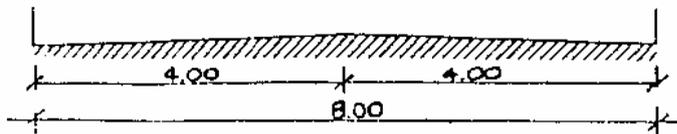
### 3. Strade in aree per insediamenti industriali ed artigianali:

- sezione minima utile della carreggiata da misurarsi fra le opposte recinzioni: m 15,00
- sezione minima di eventuali marciapiedi m 2 + 2

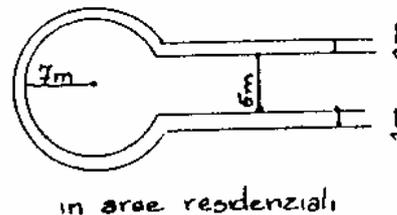
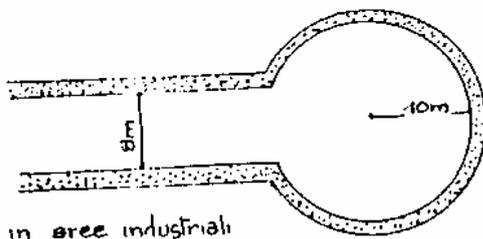


### 4. Strade in aree agricole

- sezione minima utile della carreggiata da misurarsi fra i cigli opposti: m 8,00



- Tutte le strade veicolari a fondo cieco dovranno terminare con una piazzola di ampiezza minima tale che possa inscrivere nella figura geometrica risultante, un cerchio di diametro non inferiore a m 14,00 misurati fra i fili interni dei marciapiedi.



- Le strade pubbliche e/o private dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiale durevole ed essere dotate di impianto di illuminazione ed, ove occorra, della relativa canalizzazione.

- Per le eventuali difformità inerente la larghezza delle strade riportate negli elaborati grafici del P.R.G.C. e nelle Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono sempre le dimensioni viarie riportate nel seguente articolo.

In accordo con l'Amministrazione Comunale, quando sia dimostrato che l'allineamento generale consente solo il minimo di 8 m, si potrà derogare dalle dimensioni indicate nelle planimetrie di piano e nel presente articolo.

### Art.23 - Sistemazione delle strade private esistenti

La sistemazione di una strada privata aperta al pubblico passaggio o comunque asservente più di un edificio (esclusi i bassi fabbricati) deve essere autorizzata dal Comune in base ad un progetto che tenga conto delle disposizioni di cui al precedente art.22.

Il Comune ha facoltà di richiamare i proprietari inadempienti alla esecuzione delle opere di manutenzione che eventualmente non venissero fatte con diligenza e tempestività, ed in caso di ulteriore inadempienza, provvedere in conformità della legge e delle disposizioni in merito vigenti.

Sono fatte salve le disposizioni di legge relative ai Consorzi per le strade vicinali.

## **PARTE SECONDA: NORME DI CARATTERE SPECIALE**

### **Art.24 - Edificabilità nel Centro Storico**

Il P.R.G. riconosce l'intero Centro Storico (come delimitato in cartografia) come "zona di recupero" di cui all'art.27 della legge 457/78 e succ. modif. e dell'art.24 della L.U.R.

All'interno del Centro Storico è vietato modificare di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia, i fabbricati ed i manufatti esistenti che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.

Per la categ. 6 il Comune può, tanto in presenza quanto in assenza di SUE, chiedere modificazioni della linea di gronda dei fabbricati fronteggianti spazi pubblici per un'altezza non sup. a m 1,00 e tali da non determinare negative alterazioni all'aspetto compositivo delle facciate, in occasione dell'adeguamento dell'altezza, con l'avvertenza che in presenza di tetto a falde, all'innalzamento della linea di gronda deve corrispondere quello della linea di colmo onde evitare modificazioni nella pendenza delle falde.

È consentita la realizzazione di nuove recinzioni a parete piena ovvero con cancellate in ferro di foggia tradizionale specie se espressamente indicate nel PRG.

Gli interventi edilizi nel Centro Storico sono soggetti alle norme seguenti:

a) Gli edifici vincolati ex legge 1089/39 (Chiesa Parrocchiale - Chiesa e Torre di ingresso dell'antico borgo) possono essere interessati solo da interventi di manutenzione ordinaria (categ.1) e di restauro conservativo (categ.3);

b) il mutamento della destinazione d'uso è ammesso solo a favore della residenza, del commercio e dei servizi ed attrezzature di interesse comunale.

Nelle cellule edilizie speciali il mutamento di destinazione d'uso dev'essere condotto nell'ambito di una delle categorie di intervento ammesse e richiede la formazione di S.U.E.

e) Nelle cellule edilizie ordinarie sono ammesse, con intervento diretto, opere di categ.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

Gli interventi di categ.6 come descritti al precedente art.12, dovranno rispettare:

- la densità fondiaria in atto sulla cellula. Quando l'intervento interessa più cellule edilizie, la verifica della densità fondiaria in atto dovrà risultare dal rapporto fra la volumetria complessiva esistente sulle cellule e la superficie fondiaria complessiva delle stesse.

- i limiti di altezza di cui all'art.8 del D.M. 2.4.68 n.1444 per le zone t.o. di tipo A con un massimo di m 11 e 3 piani f.t.

- la confrontanza di cui all'art.9 del D.M. 2.4.68 n.1444 per le zone t.o. di tipo A. In assenza di volumi edificati preesistenti valgono le norme del Codice Civile;

- gli allineamenti di fabbricazione in atto ovvero quelli indicati in cartografia con l'avvertenza che in presenza di vicoli pubblici e privati o strade a fondo cieco, l'intervento non potrà ridurre la distanza del fabbricato dall'asse stradale a meno di m 3,50.

- nelle cellule non è consentita l'occupazione di aree libere, salvo che per l'esecuzione delle opere che rientrano nella ristrutturazione edilizia di tipo B.

E' fatta eccezione per la Cellula Ordinaria n. 231 nella quale è consentita, previa richiesta di permesso di costruire convenzionato, l'edificazione di un corpo di fabbrica per una superficie utile lorda massima di mq 278 da edificare all'interno della stessa Cellula Edilizia.

Tale concessione impone a carico della proprietà della Cellula Ordinaria n. 231:

- la cessione gratuita delle aree lungo il nuovo percorso pedonale pubblico così come meglio evidenziato nelle cartografie di P.R.G.C., attraversante anche parte dell'edificio esistente al p.t. con conseguente rinuncia della relativa volumetria residenziale;

- la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'ambito dell'area P22 e del nuovo percorso pedonale.

La quantificazione di tali opere sarà oggetto di stima da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale affinché il valore risulti equo e conveniente per l'Amministrazione Comunale. Per ciò che concerne le prescrizioni in merito a :distanza dai confini, confrontanza e altezza massima, dell'edificio da realizzare, si rimanda all'art. 25 lettera A1, paragrafo b.

Nell'edificazione del nuovo fabbricato, si richiama il rispetto:

- dei caratteri ambientali entro i quali esso verrà a collocarsi;
- della tipologia di tradizione locale con utilizzo di materiali così come prescritti dal Regolamento Edilizio;
- dell'inserimento armonico nel contesto ambientale del Centro Storico.

Sarà infine facoltà del Comune di Cambiano di richiedere la cessione gratuita delle aree riguardanti il percorso pedonale senza dover corrispondere altro indennizzo se la proprietà della cellula in questione non presenterà istanza di permesso di costruire convenzionato entro un anno dalla data di entrata in vigore della Variante Parziale N. 11.

f) Nelle cellule edilizie speciali (come definite al precedente art.3) il P.R.G. prevede nel tempo la trasformazione dell'insediamento esistente che risulta in contrasto con le caratteristiche residenziali del Centro Storico. Pertanto sono consentite con intervento diretto le opere di cui alle categ.1, 2, 3, 4, 5. Gli interventi di categ.6 e 7 richiedono la formazione di S.U.E. esteso almeno alla intera cellula edilizia.

In presenza di S.U.E. si dovrà rispettare:

- la densità territoriale in atto sulla cellula o sull'insieme di cellule interessate dall'intervento, con esclusione del fabbricato principale della cellula 201, per il quale si consente un ampliamento volumetrico dovuto all'allineamento del fabbricato principale verso cortile con l'edificio confinante lato est, con l'arretramento del fabbricato principale e tutta la recinzione a muro verso Corso Onorio Lisa di m 1.00 per l'allargamento del marciapiede da dismettere gratuitamente al Comune; la realizzazione della nuova recinzione dovrà essere in sintonia e continuità con le caratteristiche costruttive preesistenti, è consentito inoltre di alzare la linea di gronda e di colmo esistenti del fabbricato principale di m 1.00
- i limiti di altezza di cui all'art.8 del D.M. 2.4.68 n.1444 per le zone t.o. di tipo A, con un massimo di m.11 e 3 piani f.t.
- la confrontanza di cui all'art.9 del D.M. 2.4.68 n.1444 per le zone t.o. di tipo A. In assenza di volumi edificati preesistenti valgono le norme del Codice Civile;
- allineamenti di fabbricazione in atto o indicati in cartografia con l'avvertenza che in presenza di vicoli pubblici e privati e strade a fondo cieco la distanza dei fabbricati non potrà essere inferiore a m 3,50 dall'asse stradale.
- rispettare lo standard di legge per servizi ed attrezzature pubbliche localizzate preferenzialmente all'interno del SUE. Ove ciò non sia possibile è consentita la monetizzazione.

Se all'atto della richiesta di intervento su una cellula edilizia speciale il Comune accerta dal punto di vista fiscale, la cessazione dell'attività produttiva, direzionale, commerciale, terziaria o agricola in base alla quale la cellula stessa è stata definita speciale, si applicano alla cellula le norme di edificabilità proprie delle cellule ordinarie di cui al precedente punto e).

g) con riferimento alle indicazioni riportate nella tav.5 in scala 1:1000, di seguito si dettano prescrizioni particolari per alcune vie o piazze più significative dal punto di vista dell'identità urbanistico-distributiva del Centro Storico.

g1) via Borgarelli fronte N-NO da cellula 71 a cellula 48, obbligo di chiusura con cancellate in ferro di foggia tradizionale degli spazi privati liberi o aperti al passaggio. Altezza della cancellata non inferiore a m. 2,50 e non superiore a m 3,00.

g2) via Borgarelli fronte S-SO da S19 (ala mercato) a S13 (verde pubblico) consolidamento dei manufatti di contenimento e separazione fra detta via e piazza G. Grosso, da realizzare in muratura di mattoni faccia vista con sovrastante copertina in pietra di Luserna, ripetendo disegni e moduli già presenti lungo il filo stradale. Precostituzione di rampa in materiale lapideo antisdrucciolo (come lastre di trachite o cubetti di porfido bolzanino) per futuro accesso sotterraneo alla piazza G. Grosso attrezzata con parcheggio interrato.

g3) delimitazione di ambito a progettazione esecutiva definita riguardante la pavimentazione, l'illuminazione e la formazione di manufatti di arredo urbano nei tratti di via Cavour e via Borgarelli indicati in cartografia.

g4) via Compajre e via O. Mosso: obbligo su entrambi i lati delle vie del mantenimento delle “cortine edificate” con chiusura degli spazi privati liberi o aperti al passaggio mediante cancellate in ferro di foggia tradizionale. Altezza delle cancellate non inferiore a m 2,50 per fronte e rivolto lungo cellula 97 di via Compajre; a m 3,00 per via O. Mosso.

Lungo le fronti delle cellule 102, 164, 169 di via O. Mosso è fatto obbligo mantenere, ove esistono, completare ove mancano, i muri di recinzione a parete piena, resi ad intonaco civile in tinta ocra, di altezza tale da incorporare eventuali bassi fabbricati e tettoie. Qualora questi ultimi emergano dai muri di cortina è fatto obbligo terminarli a timpano con gli spioventi del timpano stesso paralleli all’andamento del muro.

Sono ammesse aperture nel muro continuo solo per ingressi carrai con o senza passaggio pedonale. Detti ingressi devono essere archivoltati, chiusi con portone in legno massiccio di foggia tradizionale. Sono ammesse vedute su via se adeguatamente occultate da inferriate in ferro forgiato.

g5) le fronti delle cellule edilizie lungo le vie Lorenzo Martini e Cavour - come indicato in cartografia - costituiscono quinte ambientali cioè sequenze edificate o riedificabili la cui tutela si impone per conservare l’identità urbanistica del vecchio nucleo. Pertanto l’edificazione nelle suddette cellule è assoggettata alle norme delle cellule edilizie speciali di cui alla lettera f) ed inoltre:

- adattamento alle indicazioni del Comune conseguenti alla realizzazione dell’impianto di pubblica illuminazione;
- adattamento alle indicazioni del Comune conseguenti alle sistemazioni viarie in corso (marciapiedi, arredi stradali, verde ecc.) con particolare riferimento al posizionamento del filo dei muri e dei passaggi carrai;
- attenzione al rapporto pieni/vuoti, alle caratteristiche cromatiche e materiche, al completamento vegetale antistante e retrostante il confine delle cellule.

g6) l’eventuale costruzione di locali interrati sottostanti gli edifici o le aree libere che sia condotta al di fuori dei tipi di intervento di cui all’art.8, è consentita esclusivamente per realizzare parcheggi privati o pertinenze dell’edificio (cantine, centrali di impianti tecnici) nella misura max. di 1 mq ogni 10 mc di volumetria esistente di cui diventa pertinenza. Tali interventi richiedono che sia ridotta al minimo la dimensione delle rampe di accesso e nel caso di costruzioni sottostanti aree libere, queste ultime siano ricoperte con manto erboso.

#### **Art.24 bis Edificabilità nel Centro Storico**

Nel centro storico è fatto divieto di aprire abbaini e lucernari sulle falde del tetto, prospicienti strade e spazi pubblici.

Nella cellula edilizia n. 79 sono ammessi interventi edificativi, nel rispetto della tipologia, a cortina, dei luoghi, per una slp max di 150 mq, con piano di recupero soggetto a parere vincolante della Sovrintendenza ai Monumenti.

Nella cellula edilizia n. 187 è ammesso il recupero ai fini abitativi del primo piano dell’edificio, mentre il piano terra dovrà essere destinato a servizi accessori alla residenza, il tutto con permesso di costruire convenzionato.

Nella cellula edilizia n. 175 è ammesso il recupero ai fini abitativi del primo piano dell’edificio, mentre il piano terra dovrà essere destinato a servizi accessori alla residenza, il tutto con permesso di costruire convenzionato.

Nella cellula edilizia n. 211 è ammessa la demolizione di parte dei fabbricati esistenti ed il recupero delle medesime superfici a fini abitativi e servizi accessori alla residenza, il tutto con permesso di costruire convenzionato.

In tutte le altre cellule edilizie e nelle zone B02 di completamento di più antico impianto è ammesso il recupero ai fini abitativi del primo piano **dei corpi staccati dall’edificio principale**, mentre il piano terra dovrà essere destinato a servizi accessori della residenza, il tutto con permesso di costruire convenzionato.

## Art.25 - Edificabilità nelle aree di completamento

Gli interventi edilizi nell'area di completamento e relative sub-aree come delimitate in cartografia, devono essere finalizzati alla conservazione ed al miglioramento del tessuto edilizio esistente.

Il P.R.G. individua in cartografia due tipi di sub-aree:

- a destinazione prevalentemente residenziale (B2 e B8 di più antico impianto; B1, B3, B4, B5, B6, B7, B9 di più recente impianto);

- a destinazione prevalentemente artigianale, commerciale e terziaria (Bi1, Bi2, Bi3).

All'interno delle sub-aree il P.R.G. individua cellule edilizie "ordinarie" a destinazione residenziale e cellule edilizie "speciali" a destinazione produttiva, commerciale, agricola ovvero a destinazione mista (coesistenza della residenza con attività produttive e commerciali).

La sub-area B2 di più antico impianto si differenzia per la presenza di tipologie edilizie maggiormente connesse alla originaria struttura rurale. I progetti devono pertanto rispettare per forma e materiali i caratteri dell'edilizia in atto.

Nell'area di completamento e relative sub-aree sono fatti salvi i P.E.C. approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti Norme.

### A - Sub-aree B1 ....9

Nei lotti di terreno edificati alla data del 31.12.2004, nel rispetto dei parametri di altezza, distanza, confrontanza e arretramento, definiti dal PRGC vigente, è ammesso comunque edificare oltre i parametri di capacità edificatoria, "una tantum" con un solo intervento, fino ad ulteriori mq 100 di superficie lorda di pavimento, moduli di mq 50, previa acquisizione e dismissione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area a servizi, o porzione di essa, della superficie di mq 300 a modulo.

E' ammessa anche la monetizzazione in luogo della dismissione.

Tale area verrà segnalata dall'Amministrazione Comunale in funzione dei programmi di intervento sui servizi che si intendono realizzare.

Le aree a servizi soggette a perequazione utilizzabili per l'edificazione aggiuntiva sono solo quelle indicate nell'apposita tabella allegata alle NTA. Esse potranno essere frazionate.

Nelle sub-aree di tipo B del PRGC vigente, è ammesso un distacco dai confini inferiore a m 5,00 previa costituzione di servitù con il fondo confinante, mediante scrittura privata registrata.

A1 - Nelle cellule edilizie ordinarie comprese nelle sub-aree B, il P.R.G. privilegia gli interventi di completamento al fine di massimizzare l'utilizzo delle infrastrutture primarie e secondarie esistenti. Perciò l'edificazione è soggetta alle norme seguenti:

a) sono ammesse con intervento diretto tutte le categorie di intervento elencate all'art. 8 fatta eccezione per le categ.9 e 13.

b) I parametri edilizi da rispettare sono:

1. Densità fondiaria per interventi di categ.6: in atto

2. Densità fondiaria per interventi di categ.10, 11, 12:

sub-aree	B1 e B7	mc /mq	0,50
"	B3, B6, B8, B9	"	0,55
"	B2	"	0,60
"	B4	"	0,75
"	B5	"	0,90

3. Altezza massima per categ. 10 e 11: m 8,00 e 2 piani f.t.

per categ. 12 possibilità di sopraelevazione dell'altezza in atto di m 2,00 max. rispetto alla linea di imposta del 2° piano f.t.

4. Distacco dai confini : metà dell'altezza, minimo m. 5,00, salvo diversa prescrizione prevalente del regolamento Edilizio

Nelle sub-aree di tipo B del PRGC vigente, è ammesso un distacco dai confini inferiore a m. 5,00 previa costituzione di servitù con il fondo confinante, mediante scrittura privata registrata.

5. Confrontanza: pari all'altezza con minimo m 10,00

c) Negli interventi di categ.10, 11, 12, dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di nuova volumetria.

d) Le superfici, facenti parte del lotto fondiario delle cellule edilizie ordinarie n.25,26,27,28,29 ricadenti in zona B7 e n.165,166,167 ricadenti in zona B4, che in seguito alla variante parziale n.8 al P.R.G.C., non risultano più gravate dal vincolo di dismissione a sedime stradale o pista ciclabile, non potranno essere utilizzate a fini edificatori. Pertanto si prescrive che la capacità edificatoria delle suddette cellule rimanga invariata e corrispondente a quella in vigore precedentemente all'approvazione della variante parziale n.8.

A2 - Nelle cellule edilizie speciali il P.R.G. conferma la destinazione in atto per le attività produttive con possibilità di trasformazione in attività residenziali e terziarie, prevede la trasformazione delle attività agricole in residenziali e terziarie.

Nelle cellule edilizie speciali a destinazione produttiva l'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

a) sono ammesse con intervento diretto le categ.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 nonché modesti ampliamenti delle strutture esistenti (10% della superficie in atto e rapporto massimo di copertura pari a 1/3) per esigenze tecnico-funzionali degli impianti e/o per adeguamenti a specifiche discipline di settore sulla sicurezza delle attività; sono ammesse inoltre le chiusure delle tettoie esistenti, regolarmente licenziate o concesse o antecedenti all'anno 1942, esclusivamente per destinazioni accessorie all'attività in atto, purché non si configurino come aumento della superficie utile per l'attività.

b) è richiesta la formazione di S.U.E. esteso almeno alla cellula edilizia, per la categ.9 e per le categ.10, 11, 12 accompagnate da mutamento di destinazione d'uso a favore della residenza e del terziario.

c) I parametri edificatori da rispettare sono:

1. In presenza di S.U.E.: indici di fabbricabilità definiti alla precedente lett. A1 punto b);

2. In assenza di S.U.E. rapporto massimo di copertura 1/3. Nel rispetto del r/c la residenza a servizio dell'attività produttiva è consentita nella misura max. di 2 alloggi per complessivi 190 mq. di superficie utile;

3. Tanto in presenza che in assenza di S.U.E.:

– rapporto massimo di copertura 1/3 per edifici a destinazione produttiva, terziaria e commerciale

– altezza massima: m 11,00

– distacco dai confini:  $\frac{1}{2}$  H con minimo di m. 5,00, salvo diversa prescrizione prevalente

Nelle sub-aree di tipo B del PRGC vigente, è ammesso un distacco dai confini inferiore a m 5,00 previa costituzione di servitù con il fondo confinante, mediante scrittura privata registrata.

– confrontanza pari all'altezza con minimo m 10,00

– allineamenti come al punto b/6 della lettera A1

– parcheggi privati in misura non inferiore a:

1 mq ogni 10 mc di volumetria residenziale derivante da nuova costruzione o da cambiamento di destinazione d'uso;

1 posto auto ogni addetto per le attività produttive o terziarie relativamente alla nuova edificazione.

d) In presenza di S.U.E dovrà essere riservata a servizi ed attrezzature pubbliche una quantità di area non inferiore a quanto indicato all'art.19 punto 8. Di tale quantità la quota relativa al verde e ai parcheggi dovrà sempre essere dismessa; la differenza potrà essere monetizzata.

Nelle cellule edilizie speciali a destinazione rurale l'edificazione è soggetta alle norme seguenti:

e) è consentito l'intervento diretto per le categ.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

f) gli interventi di categ.9 e 10 - consentiti solo in presenza di cambio di destinazione d'uso - richiedono la formazione di S.U.E. esteso almeno alla cellula edilizia come rappresentata in cartografia;

g) i parametri edificatori da rispettare sono:

- in presenza di S.U.E.: indici di fabbricabilità di cui alla precedente lett. A1 punto b);
- densità fondiaria per la categ.6: in atto
- altezza massima: m 8,00 e 2 piani f.t.
- distacco dai confini:  $\frac{1}{2}$  H con minimo m 5,00, salvo diversa prescrizione prevalente

Nelle sub-aree di tipo B del PRGC vigente, è ammesso un distacco dai confini inferiore a m. 5,00 previa costituzione di servitù con il fondo confinante, mediante scrittura privata registrata.

- confrontanza pari all'altezza con minimo m 10,00
- parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di volumetria residenziale derivante da nuova costruzione o da mutamento di destinazione d'uso;

posto auto ogni addetto per le attività terziarie relativamente alla nuova costruzione o cambio di destinazione.

h) in presenza di S.U.E. dovrà essere riservata a servizi ed attrezzature pubbliche una quantità di area non inferiore a quanto indicato all'art.19 punto 8. Di tale quantità la quota relativa ai parcheggi e al verde dovrà sempre essere dismessa; la differenza potrà essere monetizzata.

#### B - Sub-aree Bi1 - Bi2 - Bi3

B1 - Per le cellule edilizie ordinarie comprese nelle sub-aree Bi, il P.R.G. conferma la destinazione in atto, ammette il cambio di destinazione d'uso a favore delle attività produttive, commerciali e terziarie. Ammette altresì l'ampliamento delle sole strutture pertinenziali (autorimesse, cantine, locali di sgombero) nella misura max. di 1 mq ogni 10 mc di volumetria residenziale esistente.

Nelle cellule edilizie ordinarie l'edificazione è soggetta alle norme seguenti:

a) sono ammesse, con intervento diretto, le categ.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8; le categ.9 e 10 sono consentite su S.U.E. esteso almeno alla intera cellula e semprechè accompagnate dalla necessaria modifica di destinazione d'uso.

b) i parametri edilizi da rispettare sono:

- densità fondiaria per la residenza in categ.6: in atto
- rapporto max. di copertura: 1/3
- altezza massima per attività produttive, commerciali e terziarie: m 7,00, salvo diversa prescrizione prevalente contenuta nelle schede di area normativa
- distacco dai confini:  $\frac{1}{2}$  H con un minimo di m 5,00, salvo diversa prescrizione prevalente del regolamento Edilizio

Nelle sub-aree di tipo B del PRGC vigente, è ammesso un distacco dai confini inferiore a m. 5,00 previa costituzione di servitù con il fondo confinante, mediante scrittura privata registrata.

- confrontanza pari all'altezza con minimo m 10,00

c) In sede di S.U.E. dovranno essere riservati appositi spazi a parcheggio privato in misura non inferiore a 1 posto auto ogni addetto per le attività produttive e terziarie. Dovrà inoltre essere dismessa al Comune (o monetizzata) una quantità di area per servizi ed attrezzature pubbliche non inferiore a quanto fissato al punto 8 del precedente art.19. Sono escluse dalla monetizzazione le aree a parcheggio pubblico.

Per tutti gli edifici residenziali di pertinenza delle attività produttive e non, ricadenti nelle aree Bi1-Bi2-Bi3, sono consentiti ampliamenti residenziali nella misura max di mq. 70, purchè ricadenti all'interno del volume lordo esistente dell'edificio principale in locali con caratteristiche di abitabilità e regolarmente licenziati o concessi.

B2 - Per le cellule edilizie speciali il P.R.G. conferma la destinazione in atto e consente l'ampliamento delle attività produttive e terziarie. Il cambio di destinazione d'uso è consentito solo in favore delle attività commerciali e terziarie.

Nelle cellule edilizie speciali valgono le norme seguenti:

a) sono ammesse con intervento diretto le categ.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

È richiesto il S.U.E. esteso almeno alla intera cellula edilizia, per le categ. 9, 10, 11, 12.

b) Per gli interventi di categ.6 dovrà essere rispettata la densità fondiaria in atto;

c) I parametri edilizi da rispettare in sede di S.U.E. sono:

– indice di utilizzazione fondiaria (per interventi di tipo terziario) mq/mq 0,75;

– rapporto massimo di copertura:  $\frac{1}{2}$

– nell'ambito della superficie coperta è ammessa la residenza a servizio dell'attività produttiva o terziaria, in misura non superiore al 20% della superficie lorda di pavimento destinata all'attività. L'edificazione della residenza deve avvenire contestualmente a quella del fabbricato destinato all'attività produttiva o terziaria;

– dovranno essere dismesse al Comune (ovvero monetizzate) aree per servizi ed attrezzature pubbliche in misura non inferiore a quanto fissato al punto 8 del precedente art.19. Sono escluse dalla monetizzazione le aree a parcheggio pubblico.

Fatta eccezione per la Cellula edilizia n. 26 ricadente in sub-area Bi1, che viene riclassificata da cellula "speciale" ad ordinaria, consentendo l'utilizzo dell'area a scopi edificatori residenziali mediante formazione di SUE, esteso all'intera cellula, i parametri di intervento d'applicare sono quelli riportati alla lettera A1 del presente Art. 25 riferiti alle sub-aree B5 con densità fondiaria pari 0,90 mc/mq e nel rispetto dell'art.19 delle N.T.A. vigenti per quanto concerne le dismissioni degli standard urbanistici.

- Tanto in presenza che in assenza di S.U.E. i limiti di altezza, distacco dai confini, confrontanza, allineamenti sono quelli indicati al punto b) della lettera B1 con esclusione della cellula edilizia Speciale n. 2 ricadente in zona Bi1 nella quale è consentito raggiungere un'altezza massima pari all'altezza attuale del fabbricato multipiano adibito ad Hotel, misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

- Nell'ambito delle categ.7, 9, 10, 11, 12 dovranno essere riservati appositi spazi a parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 posto auto ogni addetto per le attività produttive e terziarie nonché 1 mq ogni 10 mc. Per la residenza a servizio delle attività produttive e terziarie.

- Potrà essere ceduto in sede di S.U.E., nella sub-area Bi3 nello specifico la cellula n. 33 al fine di contribuire al congiungimento dello standards a servizi minimo richiesto, l'area a servizi n. 50 (ora P22).

Si prescrive l'obbligo di prevedere una netta separazione tra la sede viaria della S.S. 29 e le aree di sosta e di manovra della futura area a parcheggio nonché di concentrare le immissioni e le uscite in due soli punti sulla stessa.

In tutte le zone Bi del PRGC vigente, sono ammessi, per attività ricettive, con altezza massima di m 10,00, nuovi edifici, o ampliamenti di quelli esistenti

#### Prescrizioni normative aggiuntive per le aree normative di tipo Bn

Le aree normative residenziali di completamento nuove, adiacenti le aree normative di completamento del PRGC vigente, sono contraddistinte nelle tavole cartografiche della Variante Strutturale al PRGC, con la sigla B(numero)n.

Le prescrizioni di intervento edilizio sono quelle contenute nelle Norme di Attuazione del PRGC vigente, nelle schede tecniche, nonché nel Regolamento Edilizio, cui si fa pieno riferimento.

Nel rispetto dei parametri di altezza, distanza, confrontanza e arretramento, definiti dal PRGC vigente, nelle aree Bn è ammesso, comunque, edificare, con P.d.C. convenzionato in caso di cessione di aree, oltre i parametri di capacità edificatoria, "una tantum" con un solo intervento, fino ad ulteriori mq 100 di superficie lorda di pavimento, moduli di mq 50, previa acquisizione e dismissione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area a servizi, o porzione di essa, della superficie di mq 300 a modulo. Tale area verrà segnalata dall'Amministrazione Comunale in funzione dei programmi di intervento sui servizi che si intendono realizzare. E' ammessa anche la monetizzazione in luogo della dismissione. Le aree a servizi soggette a perequazione utilizzabili per l'edificazione aggiuntiva sono indicate nell'apposita tabella allegata alle NTA.



11. Nella sub area C1, almeno 20 vani dovranno essere destinati all'edilizia economica e popolare convenzionata.

12. Le SUB-AREE del P.R.G.C. previgente P.E.E.P.1 e P.E.E.P.3 sono state indicate nelle tavole del progetto definitivo approvato, rispettivamente, con le sigle C1n%p e C3n%p in quanto equiparabili alle zone C a capacità insediativa esaurita.

Le SUB-AREE del P.R.G.C. previgente P.E.E.P.2 e P.E.E.P.4 sono state indicate nelle tavole del progetto definitivo approvato, rispettivamente, con le sigle B07n e B09.

**13. Prescrizioni normative aggiuntive per le aree normative di tipo Cn**

Le aree normative di nuovo impianto residenziale, contraddistinte nelle tavole cartografiche della Variante Strutturale al PRGC vigente, con la sigla C(numero)n, sono da considerarsi aree ad edificabilità differita.

Le prescrizioni di intervento edilizio sono quelle contenute nelle Norme di Attuazione del PRGC vigente, nonché nel Regolamento Edilizio, cui si fa pieno riferimento, ad eccezione della distanza degli edifici dal ciglio strada che è fissata in m 8,00.

Nelle sub-aree di tipo C del PRGC vigente, è ammesso un distacco dai confini inferiore a m 5,00 previa costituzione di servitù con il fondo confinante, mediante scrittura privata registrata.

### **Art. 26 bis Edificabilità nell'area di nuovo impianto residenziale**

Nella sub-area C04 è ammessa anche la monetizzazione delle aree a servizi.

L'area a servizi destinata a scuola elementare, per una quantità di mq 19,5/abitante, è eliminata, la relativa quantità è compresa nelle nuove aree per servizi.

### **Art.27 - Edificabilità nell'area per attività produttive**

Il P.R.G. individua l'area per attività produttive (industriali, artigianali) e le suddivide in sub-aree dei seguenti tipi:

- per attività produttive esistenti (in cartografia D1, D2, D3, D4, D5)
- di riordino per attività produttive (in cartografia Dr1, Dr2, Dr3)
- di nuovo impianto per attività produttive (in cartografia De1, De2).

Nell'area per attività produttive sono ammesse le destinazioni di cui al successivo articolo 33 punto 4) con le precisazioni di cui alle singole sub-aree.

Sono esclusi insediamenti di industrie nocive e pericolose a norma delle vigenti disposizioni di legge.

**Prescrizioni normative aggiuntive per le aree normative di tipo D**

In tutte le zone di tipo D, l'edificazione non è soggetta a comparti, bensì a Strumenti Urbanistici Esecutivi, con un massimo di tre nelle aree di grandi estensioni.

Le aree normative per attività produttive, sono contraddistinte nelle tavole cartografiche della Variante Strutturale al PRGC vigente, con la sigla D(numero)n, Dr(numero)n, Di(numero)n

Il PRGC vigente prevede altresì sub-aree di nuovo impianto per attività produttive De1 e De2.

Le prescrizioni di intervento edilizio sono quelle contenute nelle Norme di Attuazione del PRGC vigente, nonché nel Regolamento Edilizio, cui si fa pieno riferimento.

In particolare, in tutte le sub-aree per attività produttive, esistenti ed in Variante Strutturale, sono, inoltre, ammesse:

- strutture di copertura estensibili, non conteggiate nella superficie lorda di pavimento e nel rapporto di copertura, al fine di consentire le operazioni di carico e scarico di automezzi ed autoarticolati, secondo dimostrate esigenze d'uso. L'atto autorizzativo è soggetto a vincolo di mantenimento della destinazione assentita;
- dismissione o monetizzazione delle aree pubbliche a servizio dell'insediamento, per superfici inferiori a mq 100,00.

Inoltre, per la sub-area De, è ammesso l'insediamento di piccole e medie industrie ed attività artigianali, purchè non nocive e moleste, previo accordo quadro con gli Enti Pubblici interessati, finalizzato all'assunzione, in via prioritaria, di maestranze locali. E' ammessa la dismissione de-

gli standards nelle aree a servizi individuate dal piano regolatore (S09 Sv03n) a condizione che siano comunque rispettati, nel lotto edificando, gli standards minimi di parcheggio e di verde. Nelle zone Dr1 del vigente PRGC è ammessa l'attività commerciale, con esclusione della grande distribuzione.

Nella zona Dr2 II è ammessa la realizzazione di interpiani, entro il limite di altezza previsto.

Nella zona Dr3 I (zincatura di Cambiano) è ammesso il rapporto di copertura di  $\frac{1}{2}$ , altezza max di m 9,50, ed ampliamenti con altezza non superiore ai fabbricati esistenti. L'edificazione in ampliamento potrà avvenire soltanto in aderenza al fabbricato esistente. Le rimanenti aree inserite nella zona, potranno essere utilizzate come pertinenze dell'attività.

### **Art.28 - Sub-aree per attività produttive esistenti**

Le sub-aree D1, D2, D3, D4, D5 risultano per buona parte infrastrutturate; il P.R.G. prevede pertanto la conservazione dei fabbricati esistenti ed il loro completamento nel quadro di un programma di riqualificazione ambientale.

L'edificazione nelle sub-aree per attività produttive esistenti è soggetta alle seguenti norme:

#### Sub-area D1 (autoparco)

La sub-area D1 è destinata ad autoparco con uffici e magazzini per lo stoccaggio delle merci nonché a piccole e medie industrie, ad attività artigianali e ad attività commerciali all'ingrosso e della grande distribuzione.

Sui fabbricati esistenti sono ammesse con intervento diretto le categ.1, 2, 3, 4, 5. La categ.9 (ristrutturazione urbanistica), 10 (completamento) e 13 (nuovo impianto) sono ammesse soltanto su S.U.E. (PPE) esteso alla intera sub area e nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- rapporto di copertura max 1/4
- altezza massima m 8,00
- distacco dai confini  $\frac{1}{2}$  H con un minimo di m 5,00
- confrontanza: altezza del fabbricato più alto con min. m 10,00
- allineamenti come indicati in cartografia
- parcheggi privati min. 1 posto auto ogni addetto
  - aree per attrezzature pubbliche a servizio dell'insediamento come prescritto dall'art 19 punto 8 in relazione alle specifiche destinazioni.

Nel caso di insediamenti terziari, contestualmente alla formazione del PPE, dovrà essere predisposta una apposita variante al PRG atta a definire la ripartizione tra le diverse destinazioni d'uso contemplate ed i parametri urbanistici di riferimento. Si dovrà inoltre accertare la compatibilità delle attività commerciali con le politiche di settore di livello superiore. Particolare attenzione occorrerà infine porre all'assetto viabilistico ed infrastrutturale dell'insediamento.

In sede di proposta di S.U.E. è obbligatorio prevedere lungo il confine di area con il Comune di Trofarello, una fascia di verde privato di profondità non inferiore a m 50,00. Sono fatti salvi accordi diversi in fatto di destinazione e dimensione di tale fascia, che intervengano fra i Comuni di Cambiano e Trofarello, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

Nella sub-area D1 la residenza non è consentita in linea generale. Tuttavia, per ogni unità minima di S.U.E. è consentita la residenza a diretto servizio dell'attività insediata (proprietario, conduttore, custode) nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento utilizzata dall'attività produttiva, con un massimo per ogni lotto di un alloggio di mq 120 di superficie utile lorda.

Per "superficie lorda di pavimento utilizzata dall'attività produttiva" si intende la superficie dei locali posti ai diversi piani di calpestio, misurata al lordo di muri perimetrali, tramezzi, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre e di eventuali scale interne. Non sono da considerarsi piani di calpestio i sottotetti, le cantine, le tettoie, le autorimesse.

#### Sub-area D2, D3, D4

Sui fabbricati esistenti sono ammesse con intervento diretto le categorie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12. Sulle aree libere o parzialmente edificate è inoltre ammessa con intervento diretto la catego-

ria 10. Gli interventi di categoria 9 (ristrutturazione urbanistica) sono consentiti solo in presenza di S.U.E. esteso all'intera sub-area.

I parametri edificatori da rispettare tanto in presenza che in assenza di S.U.E. sono i seguenti:

- rapporto di copertura max 1/2
- Altezza max. m 11,00. È consentito superare tale limite per le sole strutture impiantistiche relative a particolari cicli produttivi e di lavorazione come silos e altiforni. In tal caso gli impianti e le relative strutture impiantistiche potranno raggiungere anche i 30 m di altezza fatte salve le distanze minime dai confini di proprietà. Nel caso in cui tali impianti formino barriera di lunghezza complessiva superiore a m 15 vanno rispettati anche i minimi di confrontanza.

La maggiore altezza non è consentita per i corpi di fabbrica destinati alla lavorazione, ad uffici, a residenza di sorveglianza e comunque per ogni manufatto che non si configuri come una struttura impiantistica a servizio di produzioni che ne richiedono l'impiego.

- distacco dai confini: metà dell'altezza con minimo m 5,00
- confrontanza: altezza del fabbricato più alto con min. m 10,00
- parcheggi privati: minimo 1 posto auto ogni addetto
- aree per attrezzature pubbliche a servizio dell'insediamento: 10% della superficie fondiaria di cui almeno la metà da destinare a parcheggi.

È obbligatoria la conservazione delle alberature esistenti in prossimità della villa Peirani; abbattimento e sostituzione degli alberi devono essere sottoposti a preventivo nullaosta dell'autorità regionale competente.

È consentita l'edificazione della residenza strettamente a servizio dell'attività produttiva nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento utilizzata dall'attività produttiva, con un massimo per ogni lotto di un alloggio di mq 120 di superficie utile lorda.

“La porzione di area prospiciente l'area a parcheggio P.I.13/1, individuata a seguito dell'eliminazione della strada parallela a via Cavaglià, è da considerare a capacità edificatoria esaurita in quanto già destinata a piazzali di pertinenza dei capannoni esistenti.”

#### Sub-area D5

Nella sub-area D5 sono previsti insediamenti di piccole industrie, attività artigianali di produzione ed attività ricettive e commerciali, escluse quelle collegate alla grande distribuzione.

Sui fabbricati esistenti sono consentite, con intervento diretto, le categ. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 11, 12. La categ. 9 è consentita soltanto su S.U.E. esteso alla superficie dell'intera sub-area.

I parametri edificatori da rispettare in sede di intervento sono:

- rapporto di copertura max. 1/3
- altezza massima: m 7,00
- distacco dai confini:  $\frac{1}{2}$  H con minimo m 5,00
- confrontanza pari all'altezza con min. m 10,00
- allineamenti come indicati in cartografia
- parcheggi privati: min. 1 posto auto ogni addetto
- aree per attrezzature pubbliche a servizio dell'insediamento: 15% della superficie del S.U.E.

Anche gli interventi di categ. 11, 12 dovranno riservare non meno del 10% della superficie fondiaria interessata dall'intervento, a servizi ed attrezzature pubbliche.

È consentita la residenza strettamente a servizio delle attività insediate, nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento utilizzata dall'attività produttiva, con un massimo per ogni lotto di un alloggio di mq 120 di superficie utile lorda.

#### **Art.29 - Sub-aree di riordino per attività produttive**

Le sub-aree di riordino per attività produttive, a motivo della loro ubicazione, richiedono particolare cura nelle sistemazioni infrastrutturali relative alla viabilità di transito e di penetrazione interna.

Sui fabbricati esistenti sono ammesse, con intervento diretto, le categorie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8. Le categ.9, 10, 11, 12 richiedono la formazione di S.U.E.

In assenza di S.U.E. inoltre sono consentiti una - tantum e nel rispetto dei parametri edificatori, ampliamenti del 10% sui fabbricati esistenti per interventi produttivi e non, purchè compatibili con i commi seguenti, con un massimo di 100 mq di superficie utile da scomputare in sede di susseguente formazione di S.U.E.

Sui fabbricati esistenti ed in progetto ricadenti in area Dr2 VI è consentita la vendita all'ingrosso ed al minuto purchè collegata al ciclo produttivo dell'attività insediata e per una superficie lorda massima di mq 150.

Il S.U.E. dovrà essere esteso alla intera superficie di ciascuna delle sub-aree Dr1, Dr2<sup>I</sup>- Dr2<sup>II</sup>- Dr2<sup>III</sup>- Dr2<sup>IV</sup>- Dr2<sup>V</sup>- Dr2<sup>VI</sup>- Dr2<sup>VII</sup>.

I parametri edificatori da rispettare in presenza di S.U.E. sono:

- rapporto di copertura max.  $\frac{1}{2}$  per Dr1, Dr2<sup>I</sup>- Dr2<sup>II</sup>- Dr2<sup>III</sup>- Dr2<sup>IV</sup>- Dr2<sup>V</sup>- Dr2<sup>VI</sup>- Dr2<sup>VII</sup> ;
- altezza massima: m 7,00
- distacco dai confini: metà dell'altezza con min. m 5,00
- confrontanza: altezza del fabbricato più alto con min. m 10,00
- allineamenti come indicati in cartografia
- parcheggi privati: min. 1 posto auto ogni addetto
- area per attrezzature pubbliche a servizio degli insediamenti: 10% della superficie fondiaria di cui almeno la metà da destinare a parcheggio.
- obbligo di adeguate fasce di piantumazione arborea lungo i perimetri dei singoli ambiti
- recinzione a giorno con retrostante siepe viva
- riqualificazione architettonica dei fabbricati esistenti.

Per le sub-aree - Dr2<sup>I</sup> - Dr2<sup>VI</sup> l'area a servizi n° 45\* (ora P.I.15), dovrà essere ceduta in sede di formazione di S.U.E. secondo le proporzioni richieste dall'Amministrazione Comunale al fine di contribuire al raggiungimento dello standard a servizi minimo richiesto.

L'edificazione nella sub-area Dr2 dovrà rispettare una distanza minima di m 10,00 dal confine di Trofarello. La fascia di arretramento che ne consegue dovrà essere convenientemente piantumata.

Relativamente all'area Dr3 gli interventi edilizi per le attività produttive sono i seguenti:

- a) possibilità di rilocalizzazione dell'impianto produttivo "Zincatura di Cambiano S.r.l." sull'area di proprietà attigua denominata Dr3.1 previa formazione di S.U.E. esteso all'intera area Dr3.2 nel rispetto dei parametri edificatori contenuti al comma successivo del presente articolo;
- b) possibilità di rilocalizzazione dell'impianto produttivo "C.o.l. - Stra S.r.l." sull'area di proprietà denominata Dr3.2 previa formazione di S.U.E. esteso all'intera area Dr3.1 nel rispetto dei parametri edificatori contenuti al comma successivo del presente articolo;
- c) sui fabbricati esistenti rimasti liberi a seguito delle rilocalizzazioni degli impianti produttivi di cui ai precedenti punti a) e b) , sono consentiti mantenendone immutata l'attuale destinazione, interventi sino alla manutenzione straordinaria di cui all'art. 10 delle presenti N.T.A. sia su volumi chiusi che aperti, nel rispetto delle superfici coperte esistenti, risultanti regolarmente licenziate e/o concesse al momento dell'adozione della variante parziale n. 1 (Dicembre 1997); inoltre per quanto attiene i fabbricati resisi liberi dalla rilocalizzazione della "Zincatura di Cambiano S.r.l." in sede di presentazione del progetto di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, dovrà essere riorganizzata a verde e a parcheggio l'intera area prospiciente, attualmente di pertinenza alla "Zincatura di Cambiano S.r.l.", secondo le indicazioni dell'A.C.;
- d) per l'impianto produttivo ubicato nell'area Dr3.3 sono ammesse tutte le attività produttive con esclusione di quelle inquinanti, nocive, pericolose a norma delle vigenti disposizioni di legge. Sono altresì esclusi impianti tecnologici ad alto impatto ambientale.

Con intervento diretto sono consentite le categorie 1,2,3,4,5,6. Le categorie 9,10,11,12 richiedono la formazione di S.U.E..

Il S.U.E. dovrà essere esteso alla intera superficie territoriale di ciascuna dell'area Dr3.3.

I parametri edificatori da rispettare in presenza di S.U.E. sono:

- rapporto di copertura max.  $\frac{1}{3}$
- altezza massima: m 7,00

- distacco dai confini: metà dell'altezza con minimo m 5,00
- confrontanza: altezza del fabbricato più alto con minimo m 10,00
- allineamenti come indicati in cartografia
- parcheggi privati: minimo 1 posto auto ogni addetto
- area per attrezzature pubbliche a servizio degli insediamenti: 10% della superficie fondiaria di cui almeno la metà da destinare a parcheggio
- obbligo di adeguate fasce di piantumazione arborea lungo i perimetri dei singoli ambiti
- recinzione a giorno con retrostante siepe viva
- riqualificazione architettonica dei fabbricati esistenti.

Il S.U.E., per le aree Dr3.1 e Dr3.2, dovrà essere esteso alla intera totalità delle due superfici territoriali.

I parametri edificatori da rispettare nel S.U.E. sono:

- rapporto di copertura max. 1/3
- altezza massima: m 7,00
- distacco dai confini: metà dell'altezza con minimo m 5,00
- confrontanza: altezza del fabbricato più alto con minimo m 10,00
- allineamenti come indicati in cartografia
- parcheggi privati: minimo 1 posto auto ogni addetto
- area per attrezzature pubbliche a servizio degli insediamenti: 20% della superficie territoriale di cui almeno la metà da destinare a parcheggio
- obbligo di adeguate fasce di piantumazione arborea lungo i perimetri dei singoli ambiti
- recinzione a giorno con retrostante siepe viva
- salvaguardia delle aree a bosco esistenti.

È consentita l'edificazione della residenza strettamente a servizio dell'attività produttiva (alloggio del proprietario, del direttore, del custode) nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento utilizzata dall'attività produttiva, con un massimo per ogni lotto di un alloggio di mq 120 di superficie utile lorda. (Per la definizione di superficie lorda di pavimento si veda l'art. 28).

Nelle aree Dr2 è consentito il raggiungimento di una Hmax di m 11.00 per le sole esigenze tecnico/produttive. Tali maggiori altezze non dovranno però consentire aumenti della superficie utile rispetto a quella prevista nelle altezze di cui ai precedenti commi.

Per quanto riguarda l'area Dr2<sup>II</sup> è consentito per la sola destinazione ad uffici al servizio dell'attività produttiva, il raggiungimento di una Hmax di m 12.00 anche con piani intermedi.

### **Art.30 - Sub-aree di nuovo impianto per attività produttive**

Le sub-aree De1, De2 sono destinate a consentire l'insediamento e lo sviluppo di attività produttive e terziarie attraverso unità di insediamento caratterizzate da specifiche destinazioni, complementari fra loro.

#### Sub-area De1

È destinata all'insediamento di piccole e medie industrie ed attività artigianali ivi comprese le attività di vendita all'ingrosso e al minuto purchè collegate al ciclo produttivo principale. Non potrà essere destinata alla vendita al minuto una superficie lorda di pavimento superiore alla metà di quella destinata alla produzione e alla vendita all'ingrosso.

Sono ammessi sui fabbricati esistenti interventi di categ. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 11, 12 mediante intervento diretto. Gli interventi di categ. 13 sono consentiti previa formazione di SUE esteso a ciascuno dei due ambiti definiti in cartografia (tav. 4) dalla strada di PRG interna alla sub-area De1 con la precisazione che i lotti già edificati possono essere esclusi dallo strumento urbanistico esecutivo.

Tanto in presenza quanto in assenza di SUE i parametri edificatori da rispettare sono i seguenti:

- rapporto di copertura max. 1/3
- altezza massima: m 7,00
- distacco dai confini: metà dell'altezza min. m 5,00

- confrontanza pari all'altezza del fabbricato più alto con min. m 10,00
- allineamenti come indicati in cartografia
- parcheggi privati: min. 1 posto auto ogni addetto
- verde privato: min. 8 mq. ogni 2 addetti
- aree per attrezzature pubbliche a servizio degli insediamenti: minimo 20% della superficie territoriale del S.U.E.

È consentita la residenza strettamente a servizio delle attività produttive nella misura max. del 20% della superficie lorda di pavimento utilizzata dall'attività, con un massimo per ogni lotto di un alloggio di mq 120 di superficie utile lorda.

#### Sub-area De2

La sub-area De2 è suddivisa in tre comparti indicati con le sigle De2/1, De2/2, De2/3; la delimitazione di tali comparti è indicativa e potrà, in sede di S.U.E., essere ridefinita sulla base di un Piano Tecnico esecutivo delle infrastrutture (ex art.47 LUR) di iniziativa comunale che riguardi l'intera sub-area in modo da garantire la razionalità degli accessi e la miglior utilizzazione delle infrastrutture primarie.

I comparti De2/1 e De2/2 sono destinati ad attività direzionali-commerciali, comprese le attività ricettive. Sono tassativamente esclusi depositi e/o lavorazioni di materiali inquinanti che producano polveri, gas ecc. e siano comunque molesti ed incompatibili con l'ambiente e con le attività direzionali, commerciali e ricettive insediabili. Sono altresì esclusi insediamenti di attività produttive **di grandi dimensioni** e di attività commerciali della grande distribuzione. Il comparto De2/3 è destinato ad attività del terziario avanzato, e terziario.

Le possibili trasformazioni contemplate nei tre sub-ambiti dovranno trovare adeguata collocazione all'interno di un progetto quadro generale di coordinamento delle diverse iniziative. In relazione poi alle caratteristiche della zona ed alle attività insediabili da parte comunale si dovrà porre particolare attenzione alla qualità del prodotto urbanistico.

I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:

De2/1: Indice di densità fondiaria espresso in mq/mq.= 0,66 Sf dove Sf rappresenta la superficie fondiaria del lotto e/o dei lotti edificabili risultanti dalla lottizzazione prevista in sede di SUE esteso all'intero comparto.

Altezza massima: m 18

De2/2: Indice di densità fondiaria come per De2/1

Altezza massima: m 10,00

De2/3: Indice di densità fondiaria come per De2/1

Altezza massima: m. 8,00

Inoltre, per tutte le aree De2, valgono le seguenti norme:

- distacco dai confini pari all'altezza del fabbricato, min. m 5
- confrontanza pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00
- allineamenti come indicati in cartografia
- parcheggi privati: min. 1 mq ogni 10 mc.
- aree per servizi sociali ed attrezzature di livello comunale a servizio degli insediamenti (ex art.21 e 22 della L.U.R.) come prescritto al precedente art. 19 punto 8 per gli insediamenti direzionali commerciali.

La percentuale degli spazi liberi da riservare a strade pubbliche o private di uso pubblico all'interno di ogni comparto, non può eccedere il 20% della superficie territoriale di ciascun comparto. In detta percentuale non vanno compresi i sedimi stradali previsti nella cartografia di P.R.G.

La residenza di custodia e sorveglianza è ammessa nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento utilizzata dalle attività, con un massimo per ogni lotto di un alloggio di mq 120 di superficie utile lorda. (Per la definizione di superficie lorda di pavimento si veda l'art.28).

È consentito raggiungere la luce netta dei locali di m 3,50 per le attività direzionali e m 4,50 per le attività commerciali.

Nelle aree De1 è consentito il raggiungimento di una Hmax di m 8.00. Tali maggiori altezze non dovranno però consentire aumenti della superficie utile rispetto a quella prevista nelle altezze di cui ai precedenti commi.

### **Art.31 - Edificabilità nell'area per attività agricola**

Il P.R.G. definisce area per attività agricola le porzioni del territorio comunale che alla data di adozione delle presenti Norme risultano utilizzate a fini produttivi agricoli, zootecnici, forestali e non sono diversamente destinate dal P.R.G.

Il P.R.G. distingue due tipi di area per attività agricola:

- area agricola propriamente detta
- area agricola di salvaguardia ambientale.

Nell'area agricola di salvaguardia ambientale non sono consentiti insediamenti di aziende agricole e degli impianti ed attrezzature ad esse connessi, tuttavia il P.R.G. attribuisce a tale area l'indice di densità fondiaria proprio delle aree agricole e quindi consente il trasferimento di tale densità.

In entrambe le aree devono essere salvaguardati gli elementi vegetali costituenti i caratteri paesistici dell'antica maglia agraria (filari, siepi, cespugli, esemplari isolati, fasce ripariali), che contribuiscono a modulare e disegnare il paesaggio. Devono essere salvaguardate le modalità colturali tradizionali, favorendo tecniche colturali finalizzate a ridurre l'impatto ambientale sul paesaggio agricolo. Deve essere tutelata la trama della viabilità storica e dei percorsi interpoderali, che possono costituire al tempo stesso la struttura del sistema di fruizione turistico-ricreativa del territorio comunale.

Obiettivo del PRG per tali ambiti è la conservazione e la salvaguardia dell'integrità e delle caratteristiche dell'ambiente e del paesaggio agrario, integrandolo con nuove possibilità fruttive ed economiche derivanti dalle valenze ambientali presenti.

Particolare attenzione deve essere posta nella salvaguardia dei terreni agricoli periurbani, i quali devono essere considerati svolgere una duplice funzione:

- di protezione del territorio agricolo e del paesaggio dall'espansione e dalla diffusione urbana;
- di tutela dell'abitato dalle attività intensive ed incompatibili del settore produttivo agricolo

Hanno titolo a chiedere il permesso di costruire per l'edificazione delle residenze rurali, i soggetti di cui al 3° comma dell'art.25 della L.U.R.

Il permesso di costruire per le costruzioni destinate ad usi diversi dall'abitazione ma rientranti fra le destinazioni d'uso ammesse, sono rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi abbia titolo.

I - Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di categ.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 di cui alla parte prima delle presenti Norme con le seguenti precisazioni:

1) Negli interventi di categ.6 su edifici a destinazione rurale è consentito - senza verifica di densità - incrementare una sola volta fino ad un massimo del 30%, la superficie utile dei fabbricati su cui si intende intervenire, con un limite di 150 mq per la residenza rurale; 25 mq di aumento sono comunque consentiti.

2) Negli interventi di categ.10, 11, 12 si dovranno rispettare i limiti di densità fondiaria stabiliti per la nuova edificazione di abitazioni rurali precisati al parag.II.

Nel caso di imprenditore agricolo a titolo principale per il quale il Comune abbia accertato condizioni di disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate, l'ampliamento della residenza rurale può essere consentito indipendentemente dall'applicazione degli indici di densità fondiaria, purchè non superi, in termini volumetrici, 1/3 del volume residenziale rurale esistente, con un massimo di 1000 mc.

3) I fabbricati rurali che ricadono in fasce di rispetto da strade e ferrovie, corsi d'acqua e per impianti protetti, potranno essere interessati da interventi di categ.1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, l'eventuale occupazione di area libera necessaria per la categ. 6, dovrà avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura da salvaguardare. Inoltre sempre per la categ. 6 l'eventuale aumento di volume non deve superare il 20% del volume esistente.

Per eventuali fabbricati esistenti a destinazione extragricola non individuati dal P.R.G. che si trovino nella situazione di cui sopra, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria.

4) I fabbricati esistenti che alla data di adozione delle presenti Norme risultano abbandonati o non più necessari alle esigenze dell'azienda agricola, potranno essere interessati da interventi di categ. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 e recuperati alla residenza rurale, all'attività agrituristica ivi compresi locali per scultura, di pittura, ovvero ad impianti per lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

5) I fabbricati a destinazione extragricola, regolarmente accatastati come tali al N.C.E.U. alla data di adozione delle presenti Norme, potranno essere interessati da interventi di categ. 1, 2, 3, 4, 5, 6.

II - La nuova edificazione va riferita all'azienda agricola. Il richiedente deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per le abitazioni rurali.

Il richiedente deve altresì fissare i limiti topografici del proprio centro aziendale sulla base di delimitazioni esistenti quali: recinzioni, fossi, filari di alberi ecc. e/o sulla base di destinazioni particolari delle aree formanti il centro stesso quali: aie, cortili, depositi di letame, orti familiari ecc. Detti limiti definiscono l'area del centro aziendale rispetto al quale si dovrà, in sede di progetto, verificare il rapporto di copertura. Tale rapporto massimo è fissato per tutte le aree agricole in 1/3 (un terzo) e comprende tanto i fabbricati destinati tutti o in parte alla residenza rurale, quanto quelli (chiusi o aperti) direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ovvero destinati ad impianti per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Ai fini dell'applicazione degli indici di densità fondiaria per la residenza rurale fissati dall'art.25 della L.U.R., il P.R.G. stabilisce che tutti i terreni destinati all'attività agricola con la sola eccezione di quelli classificati catastalmente come incolti, appartengano alla classe di terreni a seminativo e prato.

È compito degli interessati documentare, all'atto della richiesta di concessione, la diversa classe di appartenenza dei terreni e quindi gli indici di densità fondiaria che essi intendono utilizzare, così come risultano dal 12° comma dell'art.25 della L.U.R. In ogni caso la volumetria complessiva per le sole abitazioni rurali che compete ad ogni azienda agricola non può superare i 1.500 mc. Prima del rilascio del permesso di costruire per la residenza rurale il Comune verificherà se gli indici di densità fondiaria sono stati riferiti alle colture in atto o a quelle ipotizzate dal P.R.G. L'eventuale difformità di queste ultime alle colture in atto, non costituisce variante al P.R.G.

La densità fondiaria può essere calcolata sugli appezzamenti - anche non contigui ed in Comuni diversi - componenti l'azienda (con esclusione di quelli classificati catastalmente come incolti e di quelli abbandonati) purchè ubicati entro una distanza di m 3.000 dal centro aziendale.

La densità fondiaria si calcola, per ogni azienda agricola, al lordo dei fabbricati esistenti con esclusione di tutti quei fabbricati -vecchi e nuovi- direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ovvero destinati alla lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, anche se compresi nel medesimo corpo di fabbrica.

L'accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità fondiaria deve risultare da apposito atto di impegno che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) il vincolo di inedificabilità futura degli appezzamenti che vengono utilizzati ai fini del calcolo della densità fondiaria.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Nell'edificazione delle abitazioni rurali si dovranno rispettare i seguenti parametri edificatori:

- densità fondiaria mc/mq 0,02
- altezza massima m 9,00
- distacco dai confini pari all'altezza con minimo m 5,00
- confrontanza pari all'altezza con minimo m 10,00 riducibili a m 5,00 fra fabbricati accessori della stessa azienda

– allineamenti come indicati in cartografia o, in difetto, quelli stabiliti dal D.M.1/4/'68 n.1404  
I nuovi fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e quelli destinati alla lavorazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, non sono computati nella densità fondiaria. Essi devono però rispettare i limiti di altezza, distacco dai confini, confrontanza, allineamenti di cui al comma precedente nonché il rapporto di copertura massimo di 1/3 rispetto alla superficie del lotto pertinente. È tuttavia ammessa la loro edificazione a confine quando si tratti di bassi fabbricati di altezza non superiore a m 4,00 o di tettoie di altezza non superiore a m 6,00, entrambi misurati nel punto più alto della costruzione.

In tutti gli altri casi la costruzione a confine è subordinata alla stipula di atto di vincolo con il confinante che garantisca - indipendentemente dal confine - una distanza fra i fabbricati residenziali e non, pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00.

Nella eventuale costruzione di silos o altre sovrastrutture tecniche a servizio dell'attività agricola e di quella di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli, si può superare il limite di altezza di m 9,00 purchè sussistano comprovate ragioni di carattere tecnico.

Fatte salve le specifiche prescrizioni per gli allevamenti di animali di tipo aziendale di cui al successivo art.32, i nuovi fabbricati per ricovero di animali devono distare almeno m 15 dai locali di abitazione del richiedente il permesso di costruire, m 40 da altre abitazioni rurali e m 50 dalle abitazioni situate in aree residenziali.

Le concimaie devono distare almeno m 25 dall'abitazione del richiedente, m 50 da altre abitazioni rurali e m100 dalle abitazioni situate in aree residenziali.

Le suddette distanze devono essere verificate nei punti più vicini fra loro.

Nel territorio comunale non sono ammessi allevamenti zootecnici che superino il rapporto di 40 qli di peso vivo per ogni ettaro di superficie coltivata in proprietà, affitto o altro titolo di godimento. Pertanto gli allevamenti zootecnici intensivi non potranno superare le dimensioni di quelli di tipo aziendale; essi sono sottoposti alla normativa di cui al successivo art.32.

La costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica è consentita alle seguenti condizioni:

- distacco dai confini: minimo m 20,00
- distacco da abitazioni esistenti: minimo m 100
- distanza da aree residenziali e da aree direzionali-commerciali: minimo m 1000
- distanza da aree per attività produttive: minimo m 300

Le recinzioni sono consentite secondo le norme del Regolamento Edilizio. Le recinzioni connesse ad esigenze di tutela degli insediamenti dei centri aziendali compresi gli orti, i giardini, i piazzali di pertinenza e le aree destinate alle attività di allevamento che potranno essere realizzate con zoccolo in cls o murature intonacate, di altezza massima 70 cm fuori terra, con soprastante rete metallica o cancellata, mascherata da siepi, oppure in alternativa muratura piena intonacata con sovrastante copertina di protezione. Da tale norma sono esclusi gli orti, i giardini e terreni agricoli che non sono ubicati all'interno del lotto ove sorge il centro aziendale.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla certificazione preventiva dell'Unità Sanitaria Locale che potrà imporre distanze maggiori in applicazione del locale regolamento di igiene.

Le installazioni destinate all'attività di servizio alla circolazione dovranno rispettare il rapporto massimo di copertura di 1/10 e l'altezza massima di m 8,00. Essi sono consentiti, a titolo precario, all'interno delle fasce di arretramento stradale di m 10 e oltre.

Gli alloggi agrituristici devono rispondere alle caratteristiche ed ai requisiti tecnici ed igienico-sanitari di cui agli art.10 e 11 della L.R. 15.4.1985 n.31.

Gli impianti fissi per le colture specializzate devono rispettare il rapporto massimo di copertura di 1/20 e l'altezza massima di m 6,50 nonché gli allineamenti indicati dal P.R.G.

Sono considerati Serre fisse gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opere, caratterizzati da strutture murarie fuori terra, con: fondazioni continue o isolate, strutture o impianti che comportano opere la cui rimozione implica la loro distruzione e/o la impossibilità di reimpiego e, inoltre, inducono modifiche permanenti dell'assetto del territorio.

Sono considerati Serre stagionali mobili gli impianti privi di strutture o opere murarie senza zoccolatura in cls e opere di fondazione, che consentano sia la variazione della sede di insediamento che il recupero integrale dei componenti la struttura degli impianti e dei dispositivi di ancoraggio al terreno. Al fine di ridurre l'impatto visivo di tali strutture, oltre che il loro armonico inserimento nel paesaggio naturale – rurale, si prescrive l'obbligo di adeguati "mascheramenti" mediante formazione di quinte verdi, lungo i perimetri dei singoli ambiti di intervento, con l'impiego di piantumazione arborea e vegetazione.

Per la costruzione di serre di superficie coperta superiore a mq 500, prima dell'immissione nella rete fognaria comunale delle acque pluviali derivanti dalla copertura delle stesse, dovrà essere prevista una vasca di raccolta delle acque. Tale vasca dovrà essere dimensionata affinché abbia funzioni di raccolta e rallentamento delle acque stesse in caso di eventi atmosferici eccezionali.

Forma e materiale di tali strutture devono essere scelti in modo da permettere il loro armonico inserimento nel paesaggio rurale.

La costruzione di servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comunale o generale richiede la preventiva formazione di S.U.E. secondo le norme di edificabilità proprie del tipo di attrezzatura da insediare e nel rispetto degli allineamenti di P.R.G. ovvero di quelli previsti dal D.M. 1/4/'68 n.1404.

III - Il rilascio della concessione edilizia ovvero dell'autorizzazione sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che per i nuovi insediamenti in area per attività agricola, è subordinato all'impegno del richiedente di effettuare gli opportuni impianti privati di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque luride in conformità alle vigenti disposizioni sanitarie, qualora non sia possibile effettuare gli opportuni allacciamenti alle reti comunali di acquedotto e fognatura.

IV - Nella porzione di area per attività agricola soggetta a vincolo cimiteriale non è consentita l'edificazione; possono essere realizzati parcheggi e zone di verde attrezzato ed effettuate colture arboree industriali, oltre naturalmente, all'attività produttiva agricola. La fascia di rispetto Cimiteriale di cui alla L.166/2002, con parere favorevole dell'ASL, è stata ridotta verso il centro abitato da 200 a 150 m.

V - Gli insediamenti industriali in area agricola individuati in cartografia con le sigle Di1, Di2, Di3, Di4, Di5, Di6n, Di7n, Di8n sono confermati dal P.R.G. nella loro ubicazione.

Valgono le prescrizioni contenute nelle schede tecniche.

L'insediamento Di5 è soggetto alle prescrizioni di cui al successivo art.37; per gli altri insediamenti valgono le norme seguenti.

Sui fabbricati esistenti sono sempre consentiti gli interventi di categ.1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12 **nel rispetto dei limiti indicati nelle schede tecniche.**

VI - Nella porzione di territorio agricolo compresa fra la ferrovia Alessandria-Genova, il confine di Trofarello, la prevista strada di collegamento fra l'area industriale di Cambiano e quella del Vadò di Moncalieri e la SS29, è consentita la realizzazione di impianti del tipo silos orizzontali coperti anche in assenza di un centro aziendale agricolo purchè siano rispettati i seguenti parametri edificatori:

- distacco dai confini di proprietà: minimo m 20,00
- distacco da edifici di qualsiasi tipo e destinazione: min. m 40
- area asservibile all'impianto: min. mq 1000 - max mq 15000
- rapporto di copertura max 1/4
- altezza massima: m 4,00
- parcheggi privati di uso pubblico: min. 100% della superficie coperta
- obbligo di accesso da strada pubblica o privata di uso pubblico di sezione non inferiore a m 6,00.

Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di ricoveri temporanei per attrezzi agricoli con le seguenti caratteristiche:

- Per terreni sino a 1000 mq sono consentiti 4 mq chiusi e 2 mq a tettoia aperta su tre lati.
- Per terreni oltre i 1000 mq sono consentiti 6 mq chiusi e 3 mq di tettoia aperta su tre lati.

In entrambi i casi l'altezza massima consentita non dovrà superare i 3 m al colmo e la copertura dei succitati ricoveri dovrà essere realizzata in coppi ed i muri perimetrali in mattoni pieni grezzi, con porta in legno; sono escluse opere in cemento.

### **Art.31bis – Indicazioni per la tutela ambientale/paesaggistica**

L'Amministrazione intende salvaguardare, valorizzare e incrementare i residui spazi naturali o seminaturali di pianura e di collina, favorendo il mantenimento e, ove possibile, il raggiungimento di una maggiore permeabilità del territorio di pianura e la sua connessione ecologica con i territori collinari. Tutela pertanto tutti gli elementi delle reti ecologiche rafforzando la funzione di corridoio ecologico svolta dai corsi d'acqua e dai canali, riconoscendo anche alle fasce di pertinenza dei corpi idrici il ruolo di ambiti vitali propri del corso d'acqua; sono, pertanto vietati gli incanalamenti, le riduzioni delle sezioni, la riduzione e/o l'eliminazione della vegetazione pertinente. Deve essere garantito in modo unitario un triplice obiettivo: difesa idraulica, qualità naturalistica e qualità paesaggistica, in equilibrio tra loro.

#### **Punto 1) Definizioni**

Si definiscono aree di pertinenza dei corpi idrici le aree latitanti ai corpi idrici naturali e artificiali per una larghezza planimetrica, sia in destra che in sinistra dal ciglio di sponda pari a:

- 10 m per i corpi idrici non tipizzati, per i canali di irrigazione, di irrigazione e bonifica e di bonifica e per i corpi idrici afferenti alle tipologie fluviali "piccolo" e "molto piccolo" così come individuate nel Piano di Gestione del Distretto Idrografico del Fiume Po a seguito del processo di tipizzazione;

- 30 m per i corpi idrici afferenti alla tipologia fluviale "medio" e "grande", così come individuate nel Piano di Gestione del Distretto Idrografico del Fiume Po a seguito del processo di tipizzazione.

Sono comprese tra le aree di pertinenza dei corpi idrici anche:

- le aree latitanti ai laghi e alle aree umide per una larghezza planimetrica pari a 15 m;
- le isole e le unioni di terra che si possono formare negli alvei.

#### **Punto 2) Tutela della rete ecologica**

Al fine di ripristinare un livello minimo di naturalità dei corpi idrici, essenziale anche per le finalità di connessione ecologica, di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, perseguite dal piano, si applicano le seguenti disposizioni:

a) nelle aree di pertinenza dei corpi idrici sono da incentivare:

- la libera evoluzione della vegetazione spontanea o la creazione di una fascia di vegetazione riparia lungo i corsi d'acqua naturali;
- la creazione di una fascia di vegetazione riparia o di filari arborei/siepi di specie autoctone lungo i canali artificiali;

Tali disposti sono funzionali anche alla ricarica delle falde e alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo con conseguenti risvolti positivi sulla mitigazione degli effetti delle piene. Gli interventi di rinaturazione devono assicurare la funzionalità ecologica, la compatibilità con l'assetto delle opere idrauliche di difesa, la riqualificazione e protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata.

#### **Punto 3) Tutela del verde**

Ai sensi dell'art. 5, V comma delle norme di attuazione del PTC, qualsiasi intervento su qualsiasi esemplare arboreo caratterizzato da un'età di almeno 100 anni e/o di diametro di almeno 150 cm, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Autorità comunale. Così pure dovrà essere preventivamente autorizzato l'abbattimento di piante dei filari lungo rogge e canali o strade di antico impianto. In tutti i progetti presentati, le alberature di alto fusto esistenti, devono essere rilevate, indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.

È fatto obbligo di provvedere alla piantumazioni di alberature di essenze concordate con il Comune, o di provvedere al mantenimento e riordino di aree alberate.

Tali adempimenti saranno assolti contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti dal PRGC o in esecuzione di Ordinanza del Sindaco in altri casi.

Punto 4) Tutela del suolo

È fatto divieto di eseguire spandimento di materiale inerte o di altro genere su suolo naturale, anche agricolo.

Nel caso di lavori riguardanti scavi e/o sbancamenti, si dovrà effettuare uno scotico della parte più fertile del suolo (almeno i primi 50 -75 cm) che dovrà essere riposto in cumuli di altezza non superiori ai 2 metri e qualora dovesse essere stoccato oltre i 6 mesi, dovrà essere eseguito l'inserimento del cumulo.

Punto 4.1 - Alberature stradali e dei parcheggi.

a) la alberature stradali e dei parcheggi, da porre in essere almeno nelle nuove strade di quartiere e di scorrimento e nelle aree di parcheggio a più file, saranno di alto fusto con aiuole per messa a dimora di larghezza idonea;

b) la misura del sesto d'impianto confacente all'essenza prescelta, dovrà garantire l'ordinato sviluppo del ciclo vegetativo.

c) le alberate di nuova formazione dovranno essere realizzate mediante l'impiego di specie autoctone di alto fusto.

Punto 5) Compensazione ambientale

Nei corridoi ecologici l'eliminazione definitiva delle formazioni arboree o arbustive comprese quelle non costituenti bosco, quali filari, siepi campestri a prevalente sviluppo lineare, le fasce riparie, i boschetti e i grandi alberi isolati, qualora non differibile, deve essere adeguatamente compensata da un nuovo impianto di superficie e di valore naturalistico equivalente nell'ambito del medesimo corridoio ecologico.

### **Art.32 - Norme per gli allevamenti zootecnici aziendali**

È considerato aziendale l'allevamento il cui rapporto fra il peso vivo allevato e la superficie dei terreni coltivati, a titolo di proprietà, affitto o altro titolo reale di godimento, facenti capo all'azienda agricola non superi il valore di 40 qli/Ha.

La costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici aziendali è soggetta alle norme seguenti:

#### ***Allevamento di suini***

- superficie utile porcilaia (onnicomprensiva):

a) allevamenti a ciclo chiuso = 100 mq/Ha di porcilaia

b) allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli = 160 mq/Ha

c) allevamenti con solo ingrasso = 80 mq/Ha

distanze	ampliamento	nuovo impianto
· dai confini	m 5,00	m 15,00
· dalla residenza conduttore	m 10,00	m 20,00
· da altre residenze	m 20,00	m 100,00
· da aree residenziali e commerciali	m 300,00	m 1000,00
· da aree per attività produttive	m 100,00	m 100,00

#### ***Allevamenti di bovini ed equini***

a) stalla a stabulazione fissa superficie max. interna onnicomprensiva: 90 mq/Ha

b) stalla a stabulazione libera su cuccette superficie max. interna onnicomprensiva: 30 mq/Ha esclusa corsia di alimentazione, mangiatoia e corsia di foraggiamento;

c) stalle a stabulazione libera in box su lettiera permanente: 45 mq/Ha di superficie interna dei box, esclusa corsia di alimentazione, mangiatoia, sala mungitura, sala parto, locali di servizio.

distanze	ampliamento	nuovo impianto
· dai confini	m 5,00	m 5,00
· dalla residenza conduttore	m 10,00	m 20,00
· da altre residenze	m 20,00	m 20,00

· da aree residenziali e commerciali	m 50,00	m 150,00
· da aree per attività produttive	m 50,00	m 50,00

### ***Allevamenti di capi minori***

- superficie utile dei locali di ricovero (onnicomprensiva) 100 mq/Ha
- distanze come previste per gli allevamenti di bovini ed equini.

Il rilascio della concessione per gli impianti di cui al presente articolo è subordinato alla certificazione preventiva dell'Unità Sanitaria Comunale, sentita l'U.S.L. competente.

### **Art.33 - Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso dei fabbricati e delle aree pertinenti dev'essere sempre indicata in sede di richiesta di concessione o di autorizzazione.

Non potrà essere rilasciato permesso di abitabilità o di agibilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista in concessione.

Fatte salve eventuali più precise specificazioni per le singole sub-aree, nelle diverse aree in cui è suddiviso il territorio comunale, sono ammessi i seguenti insediamenti:

#### **1) Nel *Centro Storico***

- insediamenti residenziali
- locali destinati ad attività commerciali con un massimo di superficie lorda di pavimento di mq 400 nei limiti di superficie di vendita previsti nella tabella riportata nell'art. 48;
- locali destinati ad attività direzionali, professionali, finanziarie, amministrative;
- locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali;
- locali destinati ad attività artigianali di servizio alla residenza purché non nocive o moleste ai sensi delle leggi vigenti in materia, ivi comprese le attività di vendita collegate al ciclo produttivo principale nei limiti di 150 mq (assoggettate a provvedimento autorizzativo con rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.);
- servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comunale.

#### **2) Nell'*Area di completamento***

- gli insediamenti di cui al punto 1) ed inoltre:
- locali destinati ad attività artigianali purché non nocive o moleste ai sensi delle leggi vigenti, con esclusione di quelle di produzione assimilabili ad impianti produttivi
- localizzazioni L.1.

#### **3) Nelle *Aree residenziali di nuovo impianto*:**

- gli insediamenti di cui al punto 1)
- localizzazioni L.1.

#### **4) Nelle *Aree per insediamenti produttivi*:**

- attività industriali
- attività artigianali con caratteristiche di produzione industriale e comunque non di servizio agli insediamenti residenziali
- uffici, locali di rappresentanza, locali per esposizione relativi alle aziende insediate
- attività di servizio alle attività produttive (ricreative, culturali, assistenziali, di ristoro, sportive, gestionali, ecc.)
- residenza (nei limiti indicati per le singole sub-aree) del proprietario, del custode o comunque della persona o gruppo familiare interessato alla conduzione dell'attività produttiva
- localizzazioni L.1.
- le attività di vendita collegate al ciclo produttivo principale nei limiti di 150 mq (assoggettate a provvedimento autorizzativo con rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.).

#### **5) Nelle *Aree per l'attività agricola propriamente dette*:**

- abitazioni rurali
- fabbricati direttamente funzionali alle esigenze della azienda agricola singola o associata:

- costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali quali: fienili, depositi per mangimi e sementi, per ricovero macchine ed attrezzi, per ricovero animali domestici allevati per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera ecc.)
- serre fisse per colture aziendali
- fabbricati per allevamenti aziendali di bovini, equini, suini e capi minori;
- impianti intesi come strutture, infrastrutture ed attrezzature per la lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ancorchè non nocivi o molesti, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole o associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 C.C.;
- vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;
- installazioni destinate all'attività di servizio alla circolazione come impianti di distribuzione del carburante, attrezzature minime di ristoro per gli utenti della strada annesse agli impianti di distribuzione del carburante. La concessione per tali attività è rilasciata a titolo precario.
- fabbricati e locali da destinare all'attività agrituristica di cui alla L.R. 31/85
- servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comunale e/o generale.

**6) Nelle *Aree agricole di salvaguardia ambientale*:**

- impianti mobili per le colture orticole e floricole specializzate (serre, locali per ricovero attrezzi, chioschi per esposizione e vendita dei prodotti);
- servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comunale e/o generale

**Art.33 bis Destinazioni d'uso terziarie**

Le destinazioni d'uso terziarie sono identificate tra le seguenti attività:

- uffici pubblici e privati;
- studi professionali;
- agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.;
- attività per il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto;
- attività associative e culturali;
- attività per lo spettacolo;
- sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali, ecc.
- attività espositive, congressuali e fieristiche;
- centri di sperimentazione e ricerca innovativa, non configurabili come insediamenti industriali;

**Art.34 - Aree per servizi sociali ed attrezzature di livello comunale**

Sono state cartografate, tabellate e verificate (vedere tavole e tabelle allegate alle NTA) le aree a servizi previste dall'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le aree a servizi sociali esistenti non concorrono alla verifica della densità territoriale del S.U.E. che eventualmente le comprenda anche in modo parziale. Per i fabbricati esistenti all'interno di dette aree sono ammessi interventi di categ.1, 2, 3, 4, 5, 6 fatte salve le disposizioni per i beni culturali ambientali di cui all'art.24 della L.U.R.

È sempre in facoltà del Comune variare la destinazione delle aree a servizi purchè queste conservino le loro caratteristiche di aree pubbliche o di uso pubblico e non vengano alterati gli standards minimi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

L'edificazione delle attrezzature all'interno delle aree a servizi avverrà nel rispetto delle norme di legge e di regolamento specifiche per ogni tipo di attrezzatura, fatte salve le disposizioni del D.M 2/4/68 n.1444 art.8 e 9 e gli allineamenti di P.R.G. ove indicati.

È consentito l'ampliamento di volume lordo di edifici pubblici o ad uso pubblico ricadenti nelle aree a servizi fino ad un massimo di mc 400.

Tale incremento potrà avvenire anche mediante innalzamento della linea di imposta e di colmo del tetto di copertura dell'edificio oggetto di intervento per esigenze di adeguamento igienico-sanitario e per il rispetto delle altezze minime di legge dei locali destinati all'attività.

In presenza di interventi di ampliamento di volume lordo di edifici insistenti sulle aree a servizi ricadenti in ambito del Centro Storico, dovranno essere rispettati i caratteri ambientali dell'edificio con particolare attenzione ai materiali e tecniche costruttive che dovranno riprendere la tradizione tipica della località. Le facciate degli edifici dovranno integrarsi per dimensioni, materiali, proporzioni e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento costruttivo, alle preesistenze di carattere storico-artistico o ambientale posto in adiacenza o intorno all'edificio oggetto di intervento, affinché vi sia un corretto ed armonico inserimento dell'ampliamento nel contesto urbano ambientale del vecchio nucleo storico.

A servizio delle nuove attrezzature dovrà essere predisposta un'area a parcheggio così dimensionata:

asilo nido e scuola materna	min:	30%	del	lotto	edificabile
scuola elementare e media	min:	20%	del	lotto	edificabile
centro religioso	“	20%	“	“	“
centro sociale e sanitario	“	10%	“	“	“
campi gioco e sport oltre 14 anni, parco urbano, spazi per fiere e mercati	“	5%	della	superficie	destinata all'attrezzatura

### **Art.35 - Aree utilizzate per l'esercizio dell'attività estrattiva**

Il P.R.G. conferma nella loro ubicazione e destinazione tutte le aree su cui, alla data di adozione delle presenti Norme, vige diritto di concessione per l'esercizio dell'attività estrattiva ovvero è stata autorizzata tale attività e richiama integralmente il testo della legge regionale piemontese n.69 del 22.11.1978 “Coltivazione di cave e torbiere”.

### **Art.36 - Fasce di rispetto per impianti protetti**

Si definiscono impianti protetti alcuni impianti tecnologici come le opere di presa degli acquedotti, gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, le pubbliche discariche.

Indipendentemente dall'individuazione di tali impianti sulla cartografia di P.R.G. è imposta una fascia di rispetto lungo il perimetro del territorio occupato dagli impianti stessi, di profondità non inferiore a:

– m 100 per gli impianti di depurazione delle acque nere e pubbliche discariche. Tale fascia di rispetto dev'essere piantumata con essenze a fogliame non caduco per una profondità minima di m.10. Sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia di tipo A.

– m 200 per le opere di presa degli acquedotti. All'interno di tale fascia di rispetto una zona di tutela assoluta della profondità di m 10,00 dev'essere recinta e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche (cfr. D.M. 24.5.88 n.236 art.5). È fatta salva la possibilità di riduzione dell'ampiezza della fascia di rispetto su autorizzazione della Autorità Sanitaria competente.

In detta fascia è fatto divieto di:

- disperdere ovvero immettere in fossi non impermeabilizzati reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulare concimi organici, se non in appositi contenitori a tenuta stagna;
- spandere pesticidi e fertilizzanti;
- aprire cave e pozzi;
- realizzare discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- effettuare stoccaggio di rifiuti reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- prevedere centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli;
- realizzare impianti di trattamento di rifiuti;
- alterare la situazione dei luoghi con scavi, riporti ecc.

È consentito conservare edifici e manufatti eventualmente esistenti con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono consentiti, senza particolari prescrizioni, l'ampliamento ed il potenziamento degli impianti esistenti, nel rispetto delle norme di legge che regolano l'installazione ed il funzionamento di tali impianti.

Per il Cimitero - di cui è previsto l'ampliamento - il PRG stabilisce una zona di rispetto a partire dalla recinzione esistente alla data di adozione delle presenti NdA, conservando le distanze fissate con decreto Medico provinciale di Torino n.5058 del 22.11.72 e fissa in m 150 la distanza dalle future recinzioni, il tutto come rappresentato nella tav.4 in scala 1/2000.

All'interno della zona di rispetto del cimitero valgono le disposizioni di cui all'art.27 punto 5 della LUR.

### **Art.37 - Protezione idrografica**

Fatte salve le disposizioni della legge 431/85, lungo i corsi d'acqua con caratteristiche di fiume, torrente, canale demaniale naturale o artificiale, esterni al territorio urbanizzato, è imposta una fascia di rispetto di profondità non inferiore a:

- m 100 misurati dal limite del demanio per corsi d'acqua non arginati
- m 25 misurati dal piede esterno degli argini maestri per corsi d'acqua arginati.

Sono ammessi, sempre in detta fascia, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui manufatti e/o sui fabbricati eventualmente esistenti mentre i mutamenti d'uso ammissibili sono solo quelli a favore degli usi rurali.

Nel territorio urbanizzato per gli interventi su edifici esistenti, valgono gli allineamenti in atto mentre nelle nuove costruzioni si deve osservare una distanza minima di m.10 dal piede degli argini (art.96 R.D. 25.7.1904 n.523).

Il lago artificiale esistente, riportato nella tav.3 in scala 1/5000, determina una fascia di rispetto della profondità di m 200 dalla sponda. In detta fascia sono vietati gli interventi di nuovo impianto.

Sull'impianto esistente contrassegnato nelle Tav.3 con la sigla Di5 sono ammessi interventi di ristrutturazione e di sostituzione delle strutture esistenti in relazione ad esigenze di rinnovamento tecnologico; è altresì consentito realizzare recinzioni e cabine elettriche.

### **Art.38 - Adeguamento alle prescrizioni della legge 8/8/1985 n. 431**

Ricadono sotto le disposizioni della legge 8.8.1985 n.431 "Conversione in legge con modificazioni del D.L. 27.6.1985 n.312 recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale" le sponde del torrente Banna, del rio Vaiors e del rio Tepice per una profondità di m 150 dal limite del demanio o del piede degli argini.

Le sponde dei medesimi corsi d'acqua, per una profondità di m 100, risultano anche disciplinate dall'art.37 delle presenti Norme; in questo caso prevalgono, fra le due disposizioni, quelle più restrittive.

Per la porzione delle predette sponde ricadenti unicamente sotto la disciplina della legge 431/85, si richiamano le disposizioni della legge regionale piemontese 3.4.1989 n.20.

### **Art.39 - Strutture tecniche per servizi di interesse generale**

Gli impianti e le strutture tecniche necessarie per la produzione, il trasporto, la distribuzione e la somministrazione dei servizi di interesse generale (energia elettrica, gas, metano, acqua potabile, telefono ecc.) possono essere installati in qualsiasi area di P.R.G., fatta salva la facoltà del Comune di imporre speciali cautele.

L'installazione di tali impianti deve essere effettuata con modalità e caratteri idonei ad evitare danni all'ambiente.

Le stazioni, sottostazioni e cabine elettriche e le centrali telefoniche urbane non sono soggette ai parametri edilizi riguardanti la densità e l'altezza stabiliti dalle presenti Norme per l'area in cui vengono costruite. Nella loro edificazione dovranno tuttavia essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) Stazioni elettriche fino a 15000 volts

- rapporto massimo di copertura  $\frac{1}{2}$
- distacco dai confini non inferiore a quanto stabilito dal P.R.G. per l'area di appartenenza con un minimo di m 20 per le aree residenziali;
- allineamenti di fabbricazione non inferiori a quanto stabilito dal P.R.G. per l'area di appartenenza.

Le stazioni elettriche di potenza superiore a 15000 volts seguono le norme di cui sopra ma sono consentite solo nelle aree industriali ed agricole.

**b) Sottostazioni elettriche**

- distacco dai confini ed allineamenti di fabbricazione non inferiori a quelli stabiliti dal P.R.G. per l'area di appartenenza.

**c) Cabine elettriche**

- distacco dai confini ed allineamenti di fabbricazione non inferiori a quelli stabiliti dal P.R.G. per l'area di appartenenza quando si tratta di cabine di altezza superiore a m 3,00 e di larghezza superiore a m 12;
- possibilità di costruire a confine (fermo restando per il confinante la possibilità di costruire egli stesso a confine o alla distanza fissata dal P.R.G.) nel caso di cabine di altezza uguale o inferiore a m 3,00 e di larghezza inferiore a m 12,00.

**d) Centrali telefoniche**

- distanza dai confini ed allineamenti di fabbricazione come previsto dal P.R.G. per l'area di appartenenza.

**Art.40 - Impianti ferroviari**

Il P.R.G. evidenzia in cartografia le aree occupate da impianti ferroviari e nei confronti di dette infrastrutture impone una fascia di rispetto di m.30 al cui interno si richiamano gli articoli 40, 42, 49, 52, 54 del Titolo III del D.P.R. 11.7.1980 n.753 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità nell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto. Attività di terzi in prossimità delle ferrovie".

Nelle fasce di rispetto dalle ferrovie, fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal già citato D.P.R. n.753, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico (art.27, comma 4° della L.U.R.) tenuto conto anche di quanto precisato dalla Circ. n.17/URB. parte II, punto 3/c dell'assessorato alla Programmazione e Urbanistica della Regione Piemonte.

Nell'ambito delle aree ferroviarie e delle relative fasce di rispetto sono consentiti interventi da parte delle FF.SS.

Per la realizzazione dei suddetti interventi l'Ente, in virtù dell'art.25, comma 2 della legge 17.5.85 n.10 e dell'art.10, comma 1 della legge 11.2.1981 n.17 non è tenuto a chiedere il rilascio della concessione edilizia comunale ma deve interessare la Regione Piemonte per i prescritti accertamenti urbanistici e per le intese riguardanti la progettazione delle opere.

Quanto sopra non esime in alcun modo l'Ente dall'informare con lettera raccomandata il Comune dell'avvenuta presa di contatto con la Regione, onde consentire al Comune stesso, qualora ne ravveda la necessità, di intervenire presso la Regione Piemonte o, se del caso, presso la stessa Azienda FF.SS.

**Art.41 - Esecuzione di opere pubbliche**

Nell'esecuzione delle opere pubbliche previste dal P.R.G. e graficamente riportate nella cartografia, sono consentite modeste modificazioni di tracciato rese necessarie dalla concreta verifica dei luoghi a livello progettuale esecutivo.

Tali modifiche non costituiscono nè richiedono variante al P.R.G. e/o al S.U.E. che espressamente le prevede.

#### **Art.42 - Disciplina edilizia**

Si richiamano le norme del Regolamento Edilizio vigente per quanto non contemplato nelle presenti Norme.

Nel caso in cui lo stesso argomento risulti disciplinato in modo diverso nei due strumenti (R.E. e Norme di PRG) prevalgono, fra le due disposizioni, quelle più restrittive.

#### **Art.43 - Deroghe**

Con la procedura di cui all'art.41 quater della legge 1150/42, dell'art.3 della legge 21.12.1955 n.1357, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nullaosta regionale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G. nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

In quest'ultima ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio della concessione in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente alla deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse.

La deroga per consentire l'attività degli enti pubblici, in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le aree e sub-aree di P.R.G.

Il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere di interesse pubblico, autorizzate con l'esercizio del potere di deroga, non potrà essere di durata inferiore a 20 anni.

#### **Art.44 - Provvedimenti per la sicurezza degli insediamenti dal punto di vista geologico**

Per gli interventi di sopraelevazione e di ristrutturazione urbanistica in aree residenziali di completamento e in aree per attività produttive esistenti e di riordino, è richiesta una verifica della capacità portante del terreno con indicazioni sulla tipologia delle fondazioni più idonea.

#### **Art.45 - Adeguamento al nuovo codice della strada delle fasce di rispetto di cui all'art.21 delle presenti Norme**

Fatto salvo il contenuto dell'art.21 precedente per quanto non in contrasto con le disposizioni del Nuovo Codice della strada e del suo regolamento attuativo, l'adeguamento al Codice della strada od a nuove norme nazionali e/o regionali del sedime stradale e/o delle fasce di rispetto non costituisce variante al P.R.G.C.

#### **Art.46 - Beni culturali ambientali in territorio agricolo**

Il Mulino Gallè sito in territorio agricolo è individuato dal P.R.G. come B.C.A. di cui all'art.24 della LUR e pertanto è soggetto ad interventi di manutenzione ordinaria (categ.1), straordinaria (categ.2), restauro conservativo (categ.3).

Sarà in ogni caso compito dell'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni per interventi su immobili in ambito agricolo, accertare la presenza di elementi architettonici e/o documentari da salvaguardare e valorizzare, imponendo di conseguenza adeguate cautele operative.

In particolare, sono tutelati dal Piano immobili e/o nuclei compresi nel territorio comunale la cui esistenza sia documentata nei catasti storici antecedenti al 1870. Tali elementi, anche se alterati o anche se non più esclusivamente connessi con la conduzione agricola dei fondi, sono tutelati quali testimonianze documentali e quali componenti significative del paesaggio agrario.

Nei casi previsti dal presente articolo, all'istanza di P.d.C. o di autorizzazione dovranno essere allegate, oltre al prospetto di intervento e al normale corredo documentario:

- documentazione fotografica della situazione esistente, con vedute generali nel numero necessario alla comprensione del complesso e delle sue pertinenze; vedute frontali di ogni lato del complesso e documentazione dei particolari costruttivi nella quantità necessaria.
- documenti cartografici e di rilievo, documenti catastali antichi atti a illustrare la rilevanza storico-testimoniale degli immobili e/o nuclei rurali.

#### **Art.47 – Installazione di impianti teleradiocomunicazioni**

Sono consentite le installazioni di impianti per le teleradiocomunicazioni nel territorio comunale secondo quanto riportato nel documento “Regolamento Comunale per la disciplina della localizzazione degli impianti radioelettrici di cui all’art. 2 – comma 1 della L.R. 19 del 03/08/2004” in attuazione delle disposizioni di cui alla L.R.19 del 03/08/2004 ed alla D.G.R. n. 16-757 del 05/09/2005.

#### **PARTE TERZA: CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER L’ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO**

#### **Art.48 – Compatibilità territoriale allo sviluppo**

La compatibilità territoriale allo sviluppo di ciascuna tipologia di strutture distributive è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.

Per ciascun addensamento commerciale e per ciascuna localizzazione commerciale si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali:

TIPOLOGIE	SUPERFICI VENDITA	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI	
		A.1	A.4	L.1	L.2
Vicinato	Fino a 150	SI	SI	SI	SI <sup>(1)</sup>
M-SAM1	151-250	NO	NO	NO	NO
M-SAM2	251-900	NO	NO	NO	NO
M-SAM3	901-1.500	NO	NO	NO	NO
M-SE1	151-400	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	NO	SI	SI	SI
M-SE3	901-1.500	NO	SI	NO	SI
M-CC	151-1.500	NO	SI	NO	SI
G-SM1	1.501-4.500	NO	NO	SI <sup>(2)</sup>	NO
G-SE1	1.501-3.500	NO	NO	NO	SI <sup>(3)</sup>
G-CC1	Fino a 6.000	NO	NO	SI <sup>(3)</sup>	SI

(1) Solo nei centri commerciali compatibili con la presente tabella

(2) Fino a 1.500 mq di vendita

(3) Fino a 3.000 mq di vendita

La localizzazione L.2 è sottoposta a Progetto Unitario di Coordinamento.

#### **Art.49 – Indicazioni relative al recepimento dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali**

Vengono recepiti i criteri previsti negli elaborati a firma del dottor Bertolotto approvati con Delibera del Consiglio comunale n. 3 del 08/02/2008 con le seguenti precisazioni.

Gli addensamenti A.1 e A.4 si sovrappongono al tessuto residenziale.

Perché il lotto possa essere considerato in addensamento A.4 dovrà avere accesso diretto dalla via Nazionale o ricadere per almeno il 50% in A.4.

Per quanto concerne la perimetrazione del tessuto residenziale i lotti si considerano inseriti se ricadono all’interno per almeno il 50%.

L’addensamento A.1 di corso Onorio Lisa si intende esteso ai piani terra degli edifici prospicienti ad esso a condizione che abbiano accesso diretto dal Corso stesso; nel caso di lotti ricadenti in perimetrazioni diverse (A.1, A.4, tessuto residenziale e territorio rurale) prevale la localizzazione della parte di lotto che supera il 50%.

Secondo quanto indicato nell'art. 16 dei criteri e norme di attuazione per il commercio, approvati con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 08/02/2008, gli esercizi di vicinato, definiti dall'art. 7 del D.Lgs. 114/1998, possono insediarsi su tutto il territorio comunale nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dall'art. 33 delle N.T.A.

Secondo quanto indicato nell'art. 20 dei criteri e norme di attuazione per il commercio, approvati con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 08/02/2008:

- le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 900 mq. su tutto il territorio comunale, sono soggette ad una verifica preventiva favorevole circa l'impatto sulla viabilità, ed alle eventuali soluzioni se sussistono problemi, effettuata dagli Uffici Tecnici comunali sulla base di una relazione da presentarsi in sede di domanda di autorizzazione;

- lo studio di cui al comma precedente deve comprendere anche la valutazione e la verifica approfondita delle condizioni di mercato con specifico riferimento al rischio di formazione di posizioni dominanti ed alla garanzia che possa svilupparsi correttamente la dinamica concorrenziale;

- tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni urbane non addensate devono dimostrare all'atto della presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi o cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di scarico.

#### **Art. 50 Sottotetti esistenti, in edifici costruiti o in corso di ultimazione**

I sottotetti esistenti, non abitabili, e quelli in edifici in corso di costruzione in conformità al PRGC vigente, potranno essere resi abitabili con le modalità della L.R. 21/98.

Il riuso è ammesso ai soli fini abitativi, previa corresponsione degli oneri concessori secondo le modalità di cui alla L.R. n. 21/98 sul recupero dei sottotetti.

#### **Art.51 Norma transitoria**

Al fine di evitare problemi dovuti al deflusso delle acque piovane, in alcune zone normative, lo studio idrogeologico, facente parte integrante e sostanziale della normativa di attuazione, prescrive particolari accorgimenti costruttivi.

Tali prescrizioni sono prevalenti sulla Normativa di Attuazione e sul Regolamento Edilizio.

Fino alla data di scadenza delle relative convenzioni urbanistiche sono fatte salve le norme ed i parametri urbanistici ed edilizi vigenti alla data di stipula della convenzione stessa, per tutti i Piani Esecutivi Convenzionati in corso di attuazione.

Le norme del PRGC vigente, qualora in contrasto con la nuova normativa, saranno da intendersi abrogate a seguito dell'approvazione definitiva da parte della Regione Piemonte.

#### **Art.52 Piloni votivi**

La variante di PRGC individua in cartografia i piloni votivi esistenti, ne propone il mantenimento quali beni culturali. Gli interventi edilizi sono soggetti a preventivo parere della Commissione Igienico Edilizia, che potrà dettare norme rigorose per il restauro.

#### **Art.53 Schede normative per le nuove aree di insediamento**

La Variante Strutturale del PRGC individua e classifica porzioni di territorio con regole e parametri di trasformazione, definendole "zone normative".

Le zone normative previste dalla presente variante sono disciplinate da specifiche prescrizioni contenute in schede normative.

La presente variante riformula su supporto digitale il piano regolatore vigente, riportando alla effettiva scala catastale le delimitazioni dei lotti.

Eventuali discordanze con la reale situazione in loco dovranno essere precisate con elementi probatori dai proprietari dei lotti, sarà cura dell'Amministrazione Comunale apportare le correzioni, senza che ciò costituisca variante al piano regolatore.

Le prescrizioni generali per le zone normative sono anche contenute in premessa alle singole schede di area.

#### **Art.54 Aree a verde privato inedificabile**

Le aree a verde privato individuate dalla variante strutturale al piano regolatore sono inedificabili, neppure per usi agricoli, ad esclusione di volumi tecnologici, vasche di accumulo, o eventuali cabine per pozzi di captazione e di modeste infrastrutture per ricovero attrezzi da giardino.

Tali aree costituiscono elemento di raccordo con il sistema ambientale che il piano regolatore intende salvaguardare.

Le aree predette, di proprietà privata, non sono dotate di capacità edificatoria, ad eccezione di quelle evidenziate in cartografia, che pur rimanendo inedificabili costituiscono pertinenza di una adiacente area edificabile.

#### **Art.55 Norme d'uso, vincoli e cronoprogramma indicati nella relazione geologico tecnica**

##### **55.a) EX PARAGRAFO 8 RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA.**

##### **55.a.1) CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA**

La Carta Geomorfologica illustrata nel precedente paragrafo e la verifica della mosaicatura e della coerenza del dissesto con le relative classi di pericolosità stabilite nei relativi comuni confinanti, hanno permesso di elaborare la Carta di Sintesi in cui sono state riportate le aree del territorio comunale giudicate a rischio sulla base dei dati geologici generali raccolti nel corso dei rilievi di campagna e forniti dai dati storici. A proposito della mosaicatura, è necessario chiarire che la congruenza esiste, con i Comuni limitrofi, solo per quel che concerne le classi di edificabilità e non le relative sottoclassi; questo a causa di un approfondito e completo studio idraulico allegato al P.R.G.C. ed eseguito dall'ing. Carena.

I risultati dello studio eseguito permettono di fornire le indicazioni conclusive che sono sinteticamente riassunte nella Carta di Sintesi, il cui uso consente all'Ente Pubblico una facile orientazione sulle scelte che dovrà operare sul territorio.

L'esame delle condizioni geomorfologiche generali ha messo in evidenza come l'area comunale di Cambiano sia costituita da un territorio in prevalenza pianeggiante, con quote altimetriche massime e minime variabili di poche decine di metri rispetto al livello medio marino.

Le forme del rilievo (se così si può chiamare) sono rappresentate da modeste unità areali ondulate, lembi residui di colline ormai in via di peneplanizzazione, che caratterizzano la zona centrale e settentrionale del territorio comunale. Solo a nord di Frazione Madonna della Scala si è notato un tratto di versante vulnerabile da fenomeni gravitativi.

Gli studi geolitologico e geotecnico hanno evidenziato che quasi tutti i terreni più superficiali (1-2 m) sono costituiti da finissime sabbie limose eoliche con percentuali variabili di argilla.

L'area urbana si estende quasi interamente su terreni limoso-argillosi molto compressibili a causa anche della falda freatica presente, in taluni punti, a pochi metri di profondità dal piano campagna.

Gli elaborati derivati da questa indagine costituiscono gli elementi base per una valutazione dell'incidenza tecnico-economica dei parametri geologici sulla destinazione d'uso del territorio, sotto l'aspetto urbanistico.

L'autorizzazione dei piani edilizi dovrà essere subordinata alla presentazione di un particolareggiato studio geotecnico dei terreni di fondazione di qualsiasi fabbricato, ai sensi del D.M. 14/01/2008. In particolare, data la natura dei terreni, la progettazione dovrà avvalersi dei metodi costruttivi atti a garantire la piena funzionalità dei manufatti.

Nella Carta di Sintesi sono state riportate le aree del territorio comunale giudicate a rischio sulla base dei dati geologici generali raccolti nel corso dei rilievi di campagna.

##### **55.a.2) Classe di edificabilità I**

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti

nel rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 14/01/2008. Non sono imposti limiti o vincoli alle scelte urbanistiche (verde chiaro).

### **55.a.3) Classe di edificabilità II**

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14/01/2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità. Alla Classe II verranno associate specifiche norme attuative, che dovranno rimanere rigorosamente nell'ambito dei principi e delle norme che già regolano e definiscono le peculiarità della stessa.

Tale classe di edificabilità è stata a sua volta suddivisa:

- Sottoclasse IIa (giallo chiaro): porzioni di territorio caratterizzate da bassa pericolosità geomorfologica (classe II s.s.);
- Sottoclasse IIb (rigato arancio): porzioni di territorio in cui il livello piezometrico della falda freatica è prossimo alla quota del piano campagna;
- Sottoclasse IIc (giallo bruno): porzioni di territorio caratterizzate o da un'acclività > 5° o da fenomeni di ruscellamento superficiale diffuso.

### **55.a.4) Classe di edificabilità III.**

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

Il limite di passaggio tra la classe III e la classe II è cautelativamente collocato all'esterno del limite del dissesto sia torrentizio che di versante.

#### **55.a.4.1) Classe di edificabilità IIIa**

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Tale classe comprende anche i corsi d'acqua intubati attraversanti aree non urbanizzate e sottostanti i piani strada anche nel concentrico.

Per le opere infrastrutturali d'interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art. 31 della Legge Reg. 56/77.

Tale classe di edificabilità è stata a sua volta suddivisa:

- Sottoclasse IIIa<sub>1</sub> (azzurro): settori di competenza della dinamica fluviale del T. Banna; aree inondabili da pericolosità moderata (sulla base di specifiche valutazioni idrauliche e geomorfologiche), elevata e molto elevata; aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua come previsto dal R.D. 523/1904 e dall'art 29 L.R. 56/77.
- Sottoclasse IIIa<sub>2</sub> : aree inedificate sottoposte a vincoli dovuti a:
  - a) fenomeni franosi attivi (Fa) o quiescenti (Fq) presenti sui territori collinari (rosso);
  - b) aree di stoccaggio di rifiuti solidi urbani non pericolosi (R.S.U. - grigio);
  - c) area di cava attiva (rosato).

#### **55.a.4.2) Classe di edificabilità IIIb**

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ecc. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto elencate nel capitolo 11 (55.e) dedicato alla stesura del *Cronoprogramma* e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Sono previste suddivisioni all'interno della Classe IIIb sulla base delle caratteristiche delle opere presenti e del rischio idrogeologico conseguente.

#### **55.a.4.2.1) Sottoclasse IIIb<sub>2</sub>**

Classe IIIb in senso stretto nella quale, a seguito della realizzazione delle opere, elencate nel capitolo 12 dedicato al Cronoprogramma, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (come esplicitato nel punto 7.10 della NTE/99) – lilla chiaro.

#### **55.a.4.2.2) Sottoclasse IIIb<sub>3</sub>**

Aree urbanizzate a pericolosità geomorfologica da media a elevata; anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione per la difesa dell'esistente sarà possibile un modesto incremento del carico antropico (come esplicitato nel punto 7.10 della NTE/99) – viola scuro.

### **55.b) EX PARAGRAFO 9 RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA.**

#### **NORME PARTICOLAREGGIATE DI ATTUAZIONE**

##### **Classe II – Sottoclasse IIa - Norme generali.**

Presupponendo che gli interventi non debbano incidere negativamente sulle aree limitrofe e sulla propensione edificatoria del singolo lotto, sarà necessaria un'indagine approfondita in ottemperanza al D.M. 14/01/2008, riguardante:

- 1) le problematiche geotecniche nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni;
- 2) le problematiche di modesto allagamento;
- 3) le problematiche legate alla falda superficiale superabili attraverso norme apposite relative alle opere interrato;
- 4) le problematiche legate al drenaggio insufficiente e alla salvaguardia delle linee di deflusso, superabili con apposite canalizzazioni;
- 5) le verifiche che i singoli interventi edilizi non comportino peggioramenti rispetto all'edificato esistente.

##### **Area destinata ad ampliamento cimiteriale – Norme particolari.**

Quest'area cade, nella Carta Geomorfologica, in una classe a bassa pericolosità d'inondazione (per tempi di ritorno di 200-500 anni) dovuta all'insufficiente sezione di deflusso del fosso Rura nel tombino posto al di sotto della rotatoria della strada provinciale per Chieri.

La realizzazione di tale ampliamento rende obbligatori, come previsto nello studio preliminare degli interventi proposti nel Piano Regolatore Cimiteriale, i seguenti accorgimenti tecnici:

- un adeguamento della sezione del tombino posto sotto la rotatoria in corrispondenza alla S.P. 122 per Chieri;
- una verifica idraulica/geologica di dettaglio;
- la riquotatura dell'area destinata all'ampliamento cimiteriale nel rispetto dell'equilibrio idrico-idraulico circostante.

##### **Sottoclasse IIb**

Sulla base delle conoscenze litostratigrafiche e geotecniche del territorio (ricavate dalla esecuzione di numerose prove penetrometriche dinamiche) si può affermare che i terreni di fondazione sono in prevalenza costituiti da limi argillosi o limi sabbiosi poco consistenti e poco permeabili. Tuttavia, per tali aree, oltre alle norme esposte nelle linee guida generali, si **impone come obbligatorio** che ogni edificio venga accompagnato da uno **studio geologico mirato a evidenziare** non solo la capacità portante del terreno e la tipologia di fondazione più idonea, ma anche **l'eventuale presenza di falda e la sua massima escursione**. Si prescrive un **franco minimo dalla soggiacenza** della falda, rispetto alla base d' imposta delle fondazioni di qualsivoglia fabbricato, di **2 m**. Nel caso si desideri realizzare comunque un piano interrato, la conoscenza della massima risalita della falda servirà a costruire gli scantinati con i dovuti accorgimenti di impermeabilizzazione.

##### **Sottoclasse IIc**

Sulla base delle conoscenze geomorfologiche e idrauliche del territorio, per tali aree si **impone come obbligatorio** che ogni edificio venga accompagnato da uno **studio geologico di dettaglio** mirato a valutare la stabilità dell'area di edificazione e del suo intorno significativo e da uno **studio geotecnico particolareggiato** indirizzato alla definizione non solo della capacità portante del

terreno, ma anche alla scelta della tipologia di fondazione che contribuisca a garantire maggiore sicurezza in funzione del maggior rischio.

La presenza di probabili acque ruscellanti (soprattutto per le aree dove le acque creano deflussi preferenziali sui sedimi stradali) deve essere oggetto di uno studio particolareggiato per salvaguardare le strutture da infiltrazioni nocive per la stabilità e dal dilavamento superficiale. Infatti è plausibile il rischio di allagamento dei piani interrati, soprattutto nel caso in cui le rampe di accesso non siano state progettate (come succede spesso, specialmente per le costruzioni meno recenti) per impedire l'afflusso di acque correnti sul piano stradale, oppure nel caso che i suddetti piani interrati siano collegati alla fognatura senza l'interposizione di adeguate valvole di non ritorno.

Ci si riferisce in particolar modo a canalette di raccolta dell'acqua, caditoie o qualsivoglia sistema drenante che isoli l'area da possibili infiltrazioni, imbibizioni o formazioni di piani di scivolamento profondi.

Per le aree di pianura che prevedono la formazione **di piani interrati interrati o seminterrati, sono richieste indagini geologiche – idrauliche al fine di più razionale utilizzo del territorio.** Il ricorso alla riquotatura del terreno è ammissibile solo se ampiamente dimostrato dalle suddette indagini.

### **Classe IIIa – Norme generali**

Nelle aree di classe IIIa è vietato l'intervento di nuova edificazione salvo quanto riportato ai successivi punti. E' necessario prevedere l'inserimento di tali aree nel Piano Comunale di Protezione Civile.

Laddove è dimostrata l'impossibilità di edificazione in aree alternative, è possibile la realizzazione di nuove costruzioni che riguardano in senso stretto parcheggi, edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale e loro successivi ampliamenti e sopraelevazioni a condizione che:

**a)** venga effettuata preventivamente un'attenta analisi e valutazione dell'impatto nei confronti delle condizioni di pericolosità sussistenti (mediante indagini geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche di dettaglio);

**b)** si prevedano, in fase progettuale, accorgimenti tecnici specifici volti a minimizzare il livello di rischio;

**c)** si preveda, in fase progettuale, un attento drenaggio e allontanamento delle acque meteoriche ricadenti all'interno del singolo lotto in modo compatibile con le caratteristiche del reticolato idrografico circostante.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art.31 della L.R. 56/77.

**d)** in particolare **il parcheggio e la strada di accesso (area P04n 1)** funzionali all'ampliamento cimiteriale, approvato con variante in itinere al progetto preliminare di variante strutturale, sono, allo stato attuale, in parte interessate da un'area vincolata perché insistente su una zona a pericolosità elevata a causa delle potenziali esondazioni del fosso Rura; come anche indicato dalla relazione dell'ing. Carena, la fuoriuscita del fosso Rura è causata dall'inadeguatezza della tombinatura posta al di sotto della rotatoria in corrispondenza della S.P. per Chieri, che non permette un corretto deflusso del fosso. Partendo da queste considerazioni risulta essere necessario:

- un adeguamento della sezione del tombino posto sotto la rotatoria in corrispondenza alla S.P. 122 per Chieri;

- una verifica idraulica/geologica di dettaglio;

- la riquotatura dell'area destinata a parcheggio pubblico nel rispetto dell'equilibrio idrico-idraulico circostante.

### **Sottoclasse IIIa<sub>1</sub> – Classe IIIa s.s.**

In tale sottoclasse, nella quale sono comprese tutte le aree non edificate interessate da fenomeni di esondabilità e poste all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, valgono le norme di attuazione previste al paragrafo sopra scritto per la Classe IIIa come prescritto dal R.D. n°523/1904, art.96 e dalla L.R. n°56/77 art. 29.

Le fasce di rispetto imposte dai vincoli antropici sono previste secondo quanto specificato al punto **11.4 (55.d.4)**.

Si specifica che qualsivoglia sopraelevazione del piano campagna va sempre vista nell'ambito di progetti di riassetto, tesi primariamente al miglioramento idrogeologico dell'area in dissesto che comunque continua ad essere appartenente alla classe III.

**Per le aree ricadenti nei limiti di esondabilità previsti dalle fasce PAI del T. Banna, sono vigenti gli art. 29-30-31 delle NTA del PAI.**

### **Classe IIIb**

La Classe IIIb si identifica innanzitutto:

- nell'ambito della Classe III, in quanto pericolosa;
- in quanto edificata;
- in quanto i necessari interventi di riassetto e difesa del patrimonio esistente non possono essere risolti, attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, ma devono essere affrontati mediante **interventi di riassetto**;
- in quanto, in assenza di interventi di riassetto, vi sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. L'attribuzione alla Classe IIIb di un dato territorio non implica di per se la necessità di imponenti interventi di riassetto, ma di "interventi di riassetto territoriale". Fatte salve situazioni di grave pericolo, si ritiene inoltre corretto, senza la realizzazione degli interventi di riassetto ma prevedendo opportune indagini di dettaglio, considerare accettabili **adeguamenti** che consentano una più razionale fruizione degli **edifici esistenti**, oltreché gli adeguamenti di carattere igienico-funzionali (si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc... **escludendo la realizzazione di nuove unità abitative**).

### **Sottoclasse IIIb<sub>2</sub>**

È possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti e incrementi del carico antropico (come esplicitato nel punto 7.10 della NTE/99) solo nel caso in cui vengano attuati interventi di riassetto territoriale quali:

- misure non strutturali;
- misure strutturali di tipo estensivo;
- misure strutturali di tipo intensivo;
- esecuzione degli interventi pianificati nel cronoprogramma.

### **Misure non strutturali.**

Attività di previsione e sorveglianza (non sufficiente se attuate singolarmente ma devono essere integrate con altre misure) – Regolamentazione dell'uso del suolo nelle aree a rischio – Fasce fluviali – Mantenimento delle condizioni di assetto del territorio e dei sistemi idrografici.

### **Misure strutturali di tipo estensivo.**

Interventi di riforestazione – Interventi di miglioramento agricolo del suolo – Interventi integrati di rinaturazione e recupero di suoli – Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore.

### **Misure strutturali di tipo intensivo.**

Briglie o soglie di stabilizzazione del fondo alveo – Briglie di trattenuta del trasporto solido – Difese spondali longitudinali e trasversali – Difese arginali – Opere di impermeabilizzazione e intercettazione delle filtrazioni nelle difese arginali – Modellamento dell'alveo – Diversivi e scolmatori – Bacini o casse di laminazione – Opere di regolazione e di sostegno – Tecniche d'ingegneria naturalistica.

**In assenza di interventi di riassetto idraulico saranno comunque solo possibili trasformazioni che non aumentino il carico antropico.**

E' necessario altresì prevedere l'inserimento di tali aree nel Piano Comunale di Protezione Civile.

Nelle aree ricadenti in tale classe è inoltre ammessa la realizzazione di:

- opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica

utilità, opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi);

- opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;

- interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto;

Nell'ambito di tale sottoclasse **il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione di interventi di completamento** sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

– verifica e certificazione delle condizioni di idoneità ed efficienza delle opere di difesa e di attenuazione del pericolo già esistenti (argini, briglie, reti paramassi, ecc.), da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune oppure di professionista esterno abilitato in materia;

– in caso di assenza di opere di attenuazione del pericolo e del rischio o di loro inadeguatezza, è necessaria la progettazione e la conseguente attuazione di piani di riassetto territoriale, di carattere locale o globale, previsti nel Cronoprogramma.

Tali piani di riassetto potranno essere legati ad iniziativa pubblica o privata anche attraverso la costituzione di consorzi tra soggetti. La progettazione degli interventi di riassetto territoriale dovrà essere preceduta da uno studio geologico di dettaglio mirato a individuare le cause di dissesto e a proporre i più opportuni interventi di mitigazione; tale approfondimento di indagine dovrà essere esteso a un ambito territoriale significativo in relazione al processo geomorfologico dominante e permetterà, inoltre, di definire le tipologie costruttive più opportune per gli interventi di nuova realizzazione.

L'Amministrazione Comunale deve, in ogni caso, assumersi l'impegno e la responsabilità di sorveglianza della funzionalità delle opere di sistemazione idrogeologica presenti nel territorio del Comune, stendendo periodici rapporti tecnici che ne certifichino lo stato di conservazione; deve, altresì, programmare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa e degli alvei dei corsi d'acqua.

Inoltre:

- Le aree appartenenti a questa sottoclasse dovranno essere inserite nel piano comunale per la protezione civile.

- Per i territori ricadenti in questa sottoclasse è impedita l'utilizzazione come aree per nuove attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie); è invece ammessa la realizzazione di aree attrezzate per lo sport e la ricreazione.

- E' sempre necessaria la valutazione **del livello piezometrico della falda freatica, della sua risalita come prescritto nelle N.T.A. per la Sottoclasse IIb.**

### **Sottoclasse IIIb<sub>3</sub>.**

Le misure prescritte nel Cronoprogramma, di seguito elencato per la sottoclasse IIIb<sub>3</sub>, sono da ritenersi indispensabili per la difesa dell'esistente. A seguito di tali opere sarà possibile prevedere modesti incrementi del carico antropico e completamenti (come esplicitato nel punto 7.10 della NTE/99), ma saranno da **escludersi nuove unità** abitative, commerciali, industriali e artigianali.

E' necessario inoltre prevedere l'inserimento di tali aree nel Piano Comunale di Protezione Civile.

Cade in questa sottoclasse un'area compresa in destra idrografica del rio Tepice a valle della ferrovia To-Roma e alcune cascate poste nella regione sud – ovest denominata "Sicilia"; per tale classe sono ammesse:

- manutenzioni e ristrutturazioni dei fabbricati esistenti che non aumentino il carico antropico;

- opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;

- limitati innalzamenti del piano campagna tali da non influenzare negativamente i movimenti delle acque superficiali stagnanti; tali innalzamenti non possono essere ammessi se non ricadenti all'interno di un più vasto progetto di riassetto territoriale.

- opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli

elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi).

- **Magazzino Comunale:** fino alla realizzazione delle opere previste dal "Cronoprogramma" viene fatto divieto di cambio di destinazione d'uso dell' edificio, se non in senso più cautelativo.

#### **55.c) EX PARAGRAFO 10 RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA.**

##### **FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA**

Per quanto riguarda la definizione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua (R.D. n°523/1904, art.96; L.R. n°56/77 art. 29 e s.m.i.), sono stati fissati valori che vanno calcolati dal ciglio superiore di sponda per i corsi d'acqua a sezione aperta e, per i corsi d'acqua a sezione chiusa, dal ciglio di sponda della sezione a cielo aperto immediatamente a monte dell'imbocco.

Eccezion fatta per il T. Banna le cui fasce di rispetto sono definite dagli art. 29-30-31 delle Nda del PAI, le distanze vincolanti per gli altri corsi d'acqua sono state così definite:

1. **metri 100** per i tratti NON ARGINATI dei seguenti corsi d'acqua:

- R. Tepice nel tratto compreso in tutto il confine comunale di Cambiano;
- R. Vajors nel tratto compreso in tutto il confine comunale di Cambiano.

2. **metri 25** per i tratti ARGINATI dei seguenti corsi d'acqua:

- R. Tepice nel tratto compreso in tutto il confine comunale di Cambiano;
- R. Vajors nel tratto compreso in tutto il confine comunale di Cambiano.

3. **metri 15**

- Rio Temo (su tutto il territorio comunale);
- Fosso Rura (su tutto il territorio comunale);
- Rio San Pietro nel tratto compreso in tutto il confine comunale di Cambiano.

4. **metri 10** per tutti i restanti corsi d'acqua, comprese le canalizzazioni artificiali, i fossi, i rii irrigui, le bealere e tutte le derivazioni artificiali.

5. **metri 5** per tutti quei canali pubblici e privati per i quali non è applicabile l'art. 29 della L.R. 56/77; tale valore va misurato a partire dal ciglio superiore di sponda e, per i tratti chiusi, considerando la sezione a cielo aperto immediatamente a monte dell'imbocco. L'eventuale modifica delle distanze minime è ammessa solo in attuazione della CPGR n°14 LAP/PET/1998.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, secondo quanto disposto dall'art. 29 L.R. 56/77, è vietata ogni nuova edificazione e le relative opere di urbanizzazione; sono consentite solo opere infrastrutturali (quali strade, piste, parcheggi, aree attrezzate, ecc.) la cui localizzazione non dovrà in alcun modo restringere e/o alterare le sezioni di deflusso dei corsi d'acqua.

Si sottolinea, comunque, che tutte le discipline locali sono tenute al rispetto delle norme del R.D. 523/1904; in particolare, si stabilisce il divieto di edificazione a meno di 10 metri dalla sponda di tutti i corsi d'acqua iscritti al registro delle acque pubbliche, nonché a quelli appartenenti al demanio, ancorché non iscritti ai precedenti elenchi.

#### **55.d) EX PARAGRAFO 11 RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA.**

##### **NORME A CARATTERE GENERALE**

**Tali norme sono valide sull'intero territorio comunale**

**55.d.1)** A tutti i corsi d'acqua, siano essi di proprietà pubblica o privata, devono essere applicate le seguenti disposizioni:

– Nelle fasce di rispetto prescritte nel precedente cap. 9 "Fasce di rispetto dei corsi d'acqua", le utilizzazioni consentite sono esclusivamente quelle previste dal R.D. 523/1904, con particolare riferimento all'art. 96, e dall'art. 27, comma 3, della L.R. 56/77 e s.m.i.

– Fanno parte degli allegati tecnici di P.R.G. le mappe catastali sulle quali, con doppia linea continua, sono distinti i corsi d'acqua demaniali assoggettati al R.D. 523/1904 ancorché non iscritti nell'elenco delle acque pubbliche. La norma costituisce disciplina locale in materia, siano essi a cielo aperto o tombinati; future varianti potranno agire sulle distanze di cui al citato R.D., secondo quanto prevede la normativa di settore e con particolare riferimento alla C.P.G.R. 14/LAP/PET/98. Le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 sono sovraordinate. Qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle map-

pe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva (ciglio superiore di sponda), rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L. 37/94 e dell'art. 32, comma 3, Titolo II delle N.d.A. del P.A.I. Tutti gli interventi di manutenzione idraulica dovranno avvenire nel rispetto della normativa di settore, tra cui si cita la L. 37/94 e la D.G.R. n° 44-5084 del 14/01/2002. In generale qualunque intervento sul reticolo idrografico demaniale sarà subordinato al parere vincolante dell'Autorità idraulica competente.

– In nessun caso è consentita la copertura dei corsi d'acqua mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione; le eventuali pratiche di intubamento saranno regolate dall'art.115 del D.Lgs. n°152/2006.

- Non sono consentite modifiche di tracciato dei canali se non risultano adeguatamente motivate da ragioni di pubblica sicurezza e sentito il soggetto gestore e/o proprietario dell'opera idraulica.

- Sul reticolo idrografico non demaniale spetta all'Amministrazione comunale definire la norma locale sulla scorta delle disposizioni vigenti sui corsi d'acqua demaniali. In ogni caso a) eventuali riquotature di corsi d'acqua non demaniali non devono comportare variazioni di assetto idrogeologico che determinino un peggioramento dello stato dei luoghi, che va dimostrato attraverso uno studio approfondito dall'interessato a cura e firma di tecnici esperti nelle diverse discipline iscritti ai rispettivi Albi professionali; si specifica che eventuali ricorsi alle riquotature sono ammessi solo per terreni di sponda e non per terreni che costituiscono l'alveo stesso;

**b)** sono valide le disposizioni di cui al punto 3.10 della CPGR n°7LAP dell' 8/05/1996 e s.i.

– Le opere di attraversamento stradale sui corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non risulti in nessun caso inferiore rispetto alla larghezza dell'alveo "*a rive piene*", misurata a monte dell'opera, indipendentemente dai risultati di verifiche idrauliche condotte considerando le portate di massima piena. Tali verifiche dovranno sempre tenere conto della portata totale del corso d'acqua, comprensiva di portata liquida e trasporto solido. Gli attraversamenti dei corsi d'acqua non dovranno avere larghezza superiore a quella dell'opera viaria.

– Sono vietate opere che comportino variazioni nel corso o nel deflusso delle acque, restringimenti di sezioni e quant'altro possa comportare instabilità delle scarpate e delle sponde.

– In nessun caso è ammessa l'occlusione, anche parziale, dei corsi d'acqua (comprese le zone di testata) tramite riporti vari.

**55.d.2) Le opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione** delle acque dovranno essere inserite ciascuna in un più ampio progetto di riassetto territoriale e idrogeologico e avranno lo scopo di:

– garantire sezioni di deflusso regolari e tali da consentire lo smaltimento di portate di massima piena, calcolate sulla base di eventi meteorici critici;

– assicurare la periodica manutenzione delle opere idrauliche e la pulizia degli alvei prevedendo, in particolare, l'asportazione della vegetazione arborea e arbustiva radicata in alveo e/o al piede delle sponde;

– nel caso di corsi d'acqua arginati o dotati di opere idrauliche, deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;

– non sono ammesse opere, ivi comprese le recinzioni, che impediscano l'accesso all'alveo e alle opere di difesa idraulica e che impediscano la percorribilità veicolare longitudinalmente all'alveo stesso, anche in occasione di piene eccezionali, per pulizia e ripristini delle sezioni di deflusso;

– non sono ammessi scarichi di rifiuti sulle fasce spondali dei corsi d'acqua e sui versanti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi, e gli scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di orti e giardini;

– vanno eliminate le tratte d'alveo coperte o confinate, anche parzialmente, in manufatti tubolari e/o scatolari, di sezione chiaramente insufficiente.

**55.d.3) Nuove opere viarie**

– Allo stato attuale, secondo le ultime revisioni idrauliche contenute nel P.R.G.C., **la variante S.P. 122 (ad est) e la variante della S.S. 29 ubicata a monte del rilevato autostradale (a sud)**

che collegherebbe il Comune di Cambiano con il Comune di Santena, sono da considerarsi prive di fattibilità in quanto ricadenti su aree idraulicamente compromesse da dissesti areali ad elevata pericolosità ad opera del rio Tepice.

Ad oggi, tali progetti di viabilità, sono previsti dal Piano Territoriale di Coordinamento, e quindi, contemplati dall'art. 31 della L.R. 56/77 come opere di pubblica utilità non altrimenti localizzabili. Essendo infatti tali opere strettamente vincolate alla viabilità esistente, si ritiene che la loro realizzazione debba essere preceduta da un'attenta valutazione delle problematiche a cui essa potrebbe essere soggetta quali l'interferenza con le aree potenzialmente allagabili, la variazione della profondità stagionale della falda freatica, la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione nonché la verifica di ogni manufatto di attraversamento o di interferenza dei corsi d'acqua demaniali che deve essere preventivamente autorizzata dall'Autorità Idraulica competente ai sensi del R.D. 523/1904.

#### **55.d.4) Fasce di rispetto**

- **Impianti tecnologici (depuratore)** : prescritta distanza di 100 m;
- **Punti di captazione acque idropotabili**: Zona di Rispetto 200 m, all'interno della quale si pone una Zona di Tutela Assoluta di 10 m;
- **Cimiteriali**: prescritta distanza di 150 m dai limiti del lotto cimiteriale;
- **Discarica RSU**: prescritta distanza di 100 m dai margini del sito;

Sono altresì da aggiungersi tutte le fasce di rispetto previste dalla Variante Urbanistica al PRGC.

#### **55.d.5) Servizi di pubblica utilità in fase di ampliamento non altrimenti localizzabili ricadenti in zone sottoposte a vincolo**

Tali opere sono se da considerarsi di pubblica utilità e non altrimenti localizzabili, la loro realizzazione è subordinata dalle norme previste all'art. 31 della L.R. 56/77. E' necessario uno studio tecnico atto verificarne la condizione di compatibilità geomorfologica, geologica e geotecnica, mirato a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescriberne gli accorgimenti tecnici necessari alla loro mitigazione.

#### **55.e) EX PARAGRAFO 12 RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA.**

### **CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO IDROGEOLOGICO SITUAZIONE AL GENNAIO 2011**

#### **Sottoclasse IIIb<sub>2</sub>**

Qualsiasi realizzazione di nuove opere, ampliamenti o completamenti nelle aree ricadenti in tale classe è sospesa fino alla realizzazione di interventi atti a ridurre le pericolosità geomorfologiche puntuali, lineari e areali riscontrate sul territorio.

**A titolo generale** sono da considerarsi valide per tutte le aree ricadenti in tale classe le seguenti indicazioni.

#### **Interventi proposti:**

- Una verifica preliminare dell'effettiva esecuzione di interventi idraulici proposti dalla relazione dell'ing. Carena e successiva valutazione della loro efficienza nella mitigazione del rischio.
- Pulizia degli alvei, consolidamenti spondali con adeguamento delle sezioni.
- Demolizione di tutte le opere inutilizzate ostruenti il normale deflusso in caso di piena.
- Nelle aree poste al piede di zone in dissesto gravitativo, attivo o quiescente, si consiglia una particolare cura nella raccolta e nella regimazione delle acque superficiali di origine meteorica.

Oltre agli interventi già consigliati al cap. 9 (55.b) nelle *Norme Particolareggiate di Attuazione*, sarà di esclusiva responsabilità dell'Amministrazione Comunale la realizzazione di un programma di lavori continuativi e a scadenze prefissate nel tempo da distinguersi per le sotto elencate aree:

- Area al piede del versante franoso presso la frazione Madonna della Scala:*
  - a)Ampliamenti o completamenti di tali aree edificate saranno possibili solo a seguito di uno studio geologico particolareggiato e più appro-

fondito. Tale studio dovrà valutare anche la stabilità del versante a monte dell'area in cui è in progetto qualsivoglia intervento. Dalle risultanze delle verifiche sarà compito del tecnico incaricato specificare gli interventi puntuali da realizzarsi per la salvaguardia dell'esistente e la garanzia delle opere in progetto.

*- Tombamento del fosso Rura in via Camporelle e in via D'Ovia :*

tali concentrazioni abitative sono interessate da fenomeni di dissesto areale dovuti al deflusso di acque di esondazione provenienti dal fosso Rura. Il tombino è sicuramente insufficiente e si ritiene necessario un riordino del sistema. A parere dello scrivente una soluzione efficace consisterebbe nei seguenti interventi:

a) Realizzazione di un fosso scolmatore a partire dalla sez. 7 realizzata dall'ing. Carena fino all'incrocio fra la S.P. Variante per Chieri con via Camporelle; lo scolmatore dovrebbe, ovviamente, sottopassare la S.P. variante con un apposito tombino e smaltire le acque nella rete minore a sud est della strada, in una zona totalmente libera da insediamenti.

Uno scolmatore realizzato nella posizione indicata potrebbe intercettare anche tutte le acque del fosso Rura esondate a monte dell'area in esame, salvaguardando così l'area edificata.

b) Rifacimento, con sezione adeguata, della tubazione che, partendo da via Camporelle, percorre via d'Ovia e, dopo aver oltrepassato la S.P. variante per Chieri, prosegue sotto il sedime di strada Mosetti fino allo scarico nel tratto terminale del fosso Rura. La tubazione attuale di 800 mm, che convoglia una parte delle acque del fosso Rura, e che deve smaltire anche le acque bianche raccolte dal bacino urbano CN (centro – nord), è insufficiente e deve comunque essere sostituita.

*- Edifici residenziali a monte dell'ex mulino Alessio ("La Savana"):*

a) Per la fruibilità futura di tali aree, poste a monte dell'ex mulino Alessio e in un settore di territorio lievemente sopraelevato come evidenziato dalle sezioni topografiche, è necessaria una accurata pulizia dell'alveo del rio Tepice in prossimità delle opere di attraversamento, un adeguamento delle sezioni nei punti a maggiore criticità idraulica e degli argini a protezione dell'abitato esistente.

*- Area residenziale posta all'interno dell'argine in progetto del Banna nella regione a sud - ovest denominata "Sicilia":*

a) per tali aree poste a ridosso del rilevato ferroviario To-Cuneo, è necessaria una verifica della realizzazione delle opere in progetto per la difesa delle aree urbanizzate dalle esondazioni del T. Banna. Tali aree restano in ogni caso inserite nei vincoli stabiliti dalle norme di attuazione della classe IIIb<sub>2</sub>, anche a seguito della realizzazione delle opere di difesa in progetto.

*- Aree residenziali poste in via Carnia e in Via Martiri della Libertà a ridosso del rio Temo:*

a) sostituzione della tubatura con uno scatolare dimensionato a garanzia di uno smaltimento acque per almeno Tr 100 anni.

*- Area posta a monte del rilevato ferroviario a ridosso del rio Temo:*

a) esiste un serio problema di strozzamento della tubatura passante da un diametro di 1700 a un diametro di 1000 mm al disotto del rilevato ferroviario, che causa rigurgiti in occasione di eventi meteorici di particolare intensità. Si rende quindi necessaria l'attuazione del progetto preliminare datato al 2004 dall'ing. Carena, nel quale viene proposta

la sostituzione di circa 30 metri della tubazione (diam. = 1700 mm) con una sezione scatolare (compresa anche la tombinatura sotto il rilevato ferroviario) sufficiente a smaltire la portata di progetto prevista di 10,5 m<sup>3</sup>/s (corrispondente a Tr = 100 anni) fino al nuovo inalveamento del rio Temo a valle del rilevato ferroviario cioè nel tratto demaniale realizzato nel 2000.

- *Area industriale posta su via Cavalieri di Vittorio Veneto all'incrocio con strada Borgna:*

a) per la fruibilità futura di tale zona, devono essere previsti interventi specifici di manutenzione, di pulizia e di approfondimento dei fossi di scolo posti ai lati della carreggiata stradale di via Cavalieri di Vittorio Veneto, atti a cogliere le acque di ruscellamento superficiale provenienti sia dai terreni adiacenti sia dalla strada.

- *Aree residenziali poste in destra idrografica del Rio Tepice – “Mobilificio Tre ERRE”:*

a) La messa in sicurezza definitiva del sito si intende realizzabile solo attraverso l'esecuzione di interventi di miglioramento del nodo idraulico posto a monte del manufatto tipo “muro” realizzato a seguito dell'alluvione del 1994.

- *Aree residenziali poste tra C.na Graitesca e la Fornace Carena – destra idrografica del Rio Vajors:*

a) L'assenza di fenomeni di allagamento è unicamente riconducibile alla pratica di sopraelevazione del piano di imposta dei fabbricati; l'abbattimento della criticità è possibile solo in conseguenza a un miglioramento delle condizioni idrauliche del rio e in funzione della verifica

statica delle opere esistenti per il contenimento del terrapieno, con relativo adeguamento se necessario.

- *Aree residenziali e rurali di C.na Graitesca:*

a) Per il miglioramento delle condizioni idrauliche insistenti sull'area, sono da prevedersi interventi finalizzati alla sistemazione del nodo idraulico posto sul rio Vajors a monte della parte abitata.

### **Sottoclasse IIIb<sub>3</sub>**

- *Area ex mulino Alessio (“La Savana”):*

a) presso quest' area è presente un salto di alveo sul rio Tepice dell'ex mulino Alessio. Tale presenza favorisce l'allagamento delle aree in sponda destra del Tepice. Poiché il salto non è più sfruttato, sarebbe opportuno eliminarlo nel quadro di una ristrutturazione di tutto il “nodo idraulico” che tenga conto anche sia della stabilità del rilevato ferroviario in caso di alluvione, che dei danni al territorio provocati dagli allagamenti del rio Tepice. Nel caso si dovesse intervenire, sarebbe opportuno studiare il risanamento complessivo dell'area significativa circostante, costituita anche dal ponticello del fosso Rura e dal ponte del Tepice sotto la ferrovia, nonché dal salto dell'ex mulino Alessio.

b) Sarebbe altresì utile la realizzazione, assieme al nuovo attraversamento, di un nuovo tracciato del Tepice a nord del rilevato ferroviario e a distanza di sicurezza da questo.

- *Cascina “Del Becco”, Molino Gallè, Cascina Magnifica e “Cave Germaire” :*

a) rafforzamento, innalzamento degli argini e consolidamenti spondali dei corsi d'acqua; tale innalzamento potrà essere ammesso solo se riconosciuto necessario da un progetto generale di risistemazione idraulica delle aste fluviali.

- b) Pulizia degli alvei sul fondale e sui margini, con adeguamento delle sezioni.
- c) Pulizia di tutti i punti più sensibili; in particolare rimozione di tutti i residui vegetali occupanti e ostruenti le luci dei ponti e le anse del torrente.
- d) Controllo periodico dell'alveo e dell'integrità degli argini, la cui instabilità è altresì dovuta a evidenti fenomeni di rigurgito causati dall'immissione, a volte turbolenta, del rio Tepice.
- c) Valutare, compatibilmente con i costi, la possibilità di eliminare le arginature appartenenti agli antichi canali utilizzati dai mulini insistenti nell'area, o di ritombare tali canali nel caso in cui il letto dell'alveo sia posto al di sotto del piano campagna.

*- Area industriale Venturino:*

- a) area industriale i cui piazzali sono stati interessati da allagamenti durante l'alluvione nel 1994; essendo un'area che risente sia delle alluvioni del T. Banna ma anche e soprattutto potrebbe risentire di eventuali inondazioni provenienti dal canale del Taglio, è necessario, per la sua salvaguardia, la manutenzione periodica e straordinaria di tutte le vie preferenziali di smaltimento delle acque superficiali;
- b) tale area risulta inserita in classe IIIb<sub>3</sub> in quanto, da sezioni topografiche datate al 2003, il piazzale risulta più elevato altimetricamente rispetto alla strada S.S. 393 che rappresenta il limite della fascia B.; è consigliabile comunque un rafforzamento, un innalzamento degli argini e successivi consolidamenti spondali del canale del Taglio nella parte attigua all'area in esame.

*- Edificio attualmente utilizzato come magazzino comunale posto in via Camporelle:*

- a) L'edificio risulta posto in corrispondenza di una diramazione della tubazione di smaltimento delle acque provenienti dal fosso Rura. Sarà quindi necessario prevedere il rifacimento, con sezione adeguata, della tubazione che, partendo da via Camporelle, percorre via d'Ovia e, dopo aver oltrepassato la S.P. variante per Chieri, prosegue sotto il sedime di strada Mosetti fino allo scarico nel tratto terminale del fosso Rura. **Fino ad allora viene fatto divieto di cambio di destinazione d'uso del fabbricato.**

Le zone IIIb<sub>3</sub> rimarranno tali fino anche a seguito di una nuova verifica globale delle condizioni di rischio. A fini urbanistici, per tale zona si applicheranno le norme di attuazione della Variante al P.R.G. esplicitate nel cap. 9 (55.b).

## ***SCHEDA AREE SOGGETTE A PEREQUAZIONE***

N.B. Le indicazioni tra parentesi si riferiscono al PRGC **previgente** e/o alla variante originaria in itinere.

Si fa presente che le aree soggette a perequazione sono, esclusivamente, quelle riportate nella seguente tabella. Le aree elencate potranno essere frazionate.

<b>Denominazione e/o tipologia</b>	<b>Localizzazione (strada o zona)</b>	<b>Riferimento cartografico</b>	<b>Superficie (mq) da variante al PRGC</b>
Parcheggio pubblico in progetto	Via Cav. di Vittorio Veneto	P13n (P07)	4069
Parcheggio pubblico in progetto	c/o SS29	Sv04n (S01)	3020
Parco urbano in progetto	c/o SS29	Sv03n (S09)	7068
Nido in progetto	Via Bussolette	Si04 (S04)	8510
Campi, attrezzature sportive esistenti	Via Cav. di Vittorio Veneto	Ss01n (S05)	5865
Parco urbano in progetto	via D'Ovia	Svo2n (S10)	5359
Verde pubblico	Corso Onorio Lisa	Sv14 (S16)	1295
Parcheggio pubblico in progetto	via Campi Rotondi	P14n	6649
Campi, attrezzature sportive esistenti	c/o SS29	Ss03n (S06 parte)	1603
Area per fiere	c/o SS29	Sc07n (S06 parte)	4635
<b>TOTALE</b>			<b>48073</b>

NOTA: La variante del PRGC permette l'edificazione una tantum in aree B fino a 100mq di S.I.p. in moduli da 50mq previa acquisizione e cessione di 300mq di area a servizi per ogni modulo. I 48.073 mq danno origine a  $48.073/300=160,24$  moduli di 50mq/cad cioè a  $160,24 \times 50=8.012$  mq di S.u.l.. Dividendo per l'indice di zona (41mq/ab) si ha una previsione di incremento di popolazione di 196 abitanti circa. Nelle tabelle per il calcolo degli abitanti si è fatto riferimento ad un Indice di Utilizzazione fondiaria Ut pari a 0,167 che porta a 8.028 di Sul e 196 abitanti.

**SCHEDE DEI SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE AREE NON INDUSTRIALI**

N.B. Le indicazioni tra parentesi si riferiscono al PRGC **pre**vigente e/o alla variante originaria in itinere.

<b>ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE art. 21 L56/77: 5mq/ab</b>				
<b>Si: Attrezzature istruzione</b>				
<b>Denominazione e/o tipologia</b>	<b>Localizzazione (strada o zona)</b>	<b>Riferimento cartografico</b>	<b>Superficie (mq) da PRGC vigente</b>	<b>Superficie (mq) da variante al PRGC</b>
Scuola elementare Madonna della Scala	Strada Passatempo	<b>Si01</b> (47)	2050	1776
Scuola materna Madonna della Scala	Strada Passatempo	<b>Si02</b> (S12)	3240	1582
Scuola materna esistente	P.za Burzio/Vic.S.Gius.	<b>Si03</b> (4+S15)	1330	2319
Asilo nido esistente	Via Bussolette	<b>Si04</b> (S4)	4000	8510
Verde a servizio della scuola elementare (parco giochi)	Corso Onorio Lisa	<b>Si05</b> (55 parte di ex S25)	2300	750
Scuola elementare esistente	Via Roma	<b>Si06</b> (26)	5870	5261
Scuola materna esistente	Via Bussolette/Via Foscolo	<b>Si07</b> (28,29,30)	2400(30)+1310(28)	3934
Attrezzature sportive per scuola media	Via Roma	<b>Si08</b> (33)	4590	4976
Scuola media dell'obbligo	Via Roma	<b>Si09</b> (31)	7335	7285
Scuola elementare da localizzare		(da SUE)	3880	
<b>TOTALE</b>			<b>38305</b>	<b>36393</b>
<b>corrispondenti a <math>36.393 / 7.138 = 5,10</math> mq/ab &gt; 5 mq/ab</b>				

**ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE art. 21 L56/77 5mq/ab****Sc: Attrezzature interesse comune**

<b>Denominazione e/o tipologia</b>	<b>Localizzazione (strada o zona)</b>	<b>Riferimento cartografico</b>	<b>Superficie (mq) da PRGC vigente</b>	<b>Superficie (mq) da variante al PRGC</b>
Stazione Telecom	Via Bussolette	IT		1807
Chiese e centri religiosi esistenti	Chiesa parrocchiale di Madonna della Scala	<b>Sc01</b> (46+S11)	1740(46)	4531
Oratorio		<b>Sc02</b> (6)	6135	6286
Teatro parrocchiale		<b>Sc03</b> (7)	1080	1130
Chiesa parrocchiale		<b>Sc04</b> (9)	1770	1740
Municipio		<b>Sc05</b> (14)	1050	1097
Casa di riposo	Viale Martini	<b>Sc06</b> (16)	2270	2184
Centro anziani	Via Mosso-Viale Martini	<b>Sc07</b> (18)	259	259
Centro assistenza psicologica	Via Mosso-Viale Martini	<b>Sc08</b> (18/1)	535	535
Mercato coperto	Via Borgarelli	<b>Sc09</b> (19)	300	
Chiesa S. Spirito	Piazza Squassinio	<b>Sc10</b> (20)	570	681
Centro sociale	Via Cavour	<b>Sc11</b> (21)	245	177
Edificio polivalente	Via Lagrange	<b>Sc12</b> (22)	2500	2567
Caserma Carabinieri	Via Roma	<b>Sc13</b> (32)	900	895
Teatro	Via Navone	<b>Sc14</b> (34)	1520	1467
Chiesa S. Rocco (vecchia)	Via S. Rocco	<b>Sc15</b> (36)	420	351
Chiesa S. Rocco (nuova)	Via S. Rocco	<b>Sc16</b> (38)	1660	1356
Presso stazione ferroviaria	Madonna della Scala	<b>Sc01n</b> (S19n)		615
Parte di B06n/2	Via Borgarello	<b>Sc04n</b> (S20)n		155
Parte di C20n	Via Borgarello	<b>Sc05n</b> (S13n)		3472
Caserma Carabinieri	Via Cad. della Gr. Guerra	<b>Sc06n</b> (42parte)	2000	2003
Area per fiere	SS29 (c/o Pininfarina)	<b>Sc07n</b> (S06/2)		4635
Centro socio assistenziale	Vicolo San Giuseppe	Si03 (S15)	700	
Centro sociale	via Bussolette	Si07 (29)	165	
Area attrezzata per fiere	via Cav. Vittorio Veneto	(S03)	19000	
<b>TOTALE</b>			44841	37943
<b>corrispondenti 37.943 / 7.138 = 5.32 mq/ab &gt; 5 mq/ab</b>				

**SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO COMUNALE**  
**VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE SPORTIVE art. 21 L.56/77 (12,5mq/ab)**

**Sv: Attrezzature per il verde**

**Ss: Attrezzature per lo sport**

**VERDE PUBBLICO**

Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superficie (mq) da PRGC vigente	Superficie (mq) da variante al PRGC
Verde pubblico esistente - Madonna della Scala	Strada Cambiano Pino	<b>Sv01</b> (48)	2070	1875
Verde pubblico esistente	Via Gaude	<b>Sv02</b>		2841
Campi, attrezzature sportive esistenti	Via De Gasperi/ Via Gaude	<b>Sv03</b> (40/2)		550
Verde pubblico esistente	Via De Gasperi/ Via Gaude	<b>Sv04</b> (51)		2048
Verde pubblico esistente - mobilificio Grobbo	Via Battisti	<b>Sv05</b> (3)	545	320
Verde pubblico esistente - boschetto	Via Piovano/Via Malmontea	<b>Sv06</b> (2)	1800	1075
Verde pubblico esistente - Pilone Malmontea	Via Malmontea/ Via V. Veneto	<b>Sv07</b> (5)	2200	1920
Verde pubblico esistente	Piazza Burzio/ Via della Chiesa	<b>Sv08</b> (8/C)	1325	1421
Verde pubblico esistente	Piazza Vittorio/ Via Borgarelli	<b>Sv09</b> (18C)		228
Verde pubblico esistente	Piazza Vittorio Veneto/ Via Mosso	<b>Sv10</b> (15/C)	320	360
Verde pubblico esistente	Viale Martini	<b>Sv11</b> (17/C)	900	779
Verde pubblico in progetto	Via Camporelle	<b>Sv12</b> (P04)		1117
Verde pubblico esistente	via Nazionale/via Triberti	<b>Sv13</b> (53)		784
Verde pubblico	Corso Onorio Lisa	<b>Sv14</b> (S16)	2000	1295
Verde pubblico esistente	Via Stazione/ Via Torino	<b>Sv15</b> (41)	630	589
Giardini	Via San Rocco	<b>Sv16</b> (52)		692
Verde pubblico esistente	Via Cad. Grande Guerra	<b>Sv17</b> (S18n)		365
Verde pubblico esistente	Via Cad. Gr. Guerra	<b>Sv18</b> (42)	1600	1671
Verde pubblico esistente	Via Cad. Gr. Guerra/ Via Bevilacqua	<b>Sv19</b> (39)	2720	3615
Verde pubblico esistente	Presso ferrovia/ Via San Rocco	<b>Sv20</b> (49)	2090	2212
Parte di C21n/1	Strada Passatempo	<b>Sv01n</b> (S02n)		1749
Parco urbano in progetto	Via D'Ovia	<b>Sv02n</b> (S10)		5359
Verde pubblico in progetto	c/o rotonda per Santena su circonvallazione	<b>Sv03n</b> (S09)	8400	7068
Verde pubblico in progetto	c/o rotonda per Santena su circonvallazione	<b>Sv04n</b> (S01)	3150	3020
Verde pubblico esistente	Via Leopardi	(11)	900	
Verde pubblico (zona B6)	Via Monviso	(12)	2636	
Verde pubblico (C.S.)	Via Cesare Battisti	(13)	395	
Verde pubblico (presso Dr2)	Via Cavalieri di Vittorio Veneto	P15+P12n (45+45*parte)	2657	
Verde pubblico esistente	Via Cavalieri di Vittorio Veneto	(23)	2260	
Verde pubblico in progetto	Via Borgarello	(S02)	5000	
Verde pubblico in progetto	SS22/Via Nazionale	(S07)	3800	
Verde pubblico in progetto	Dietro parcheggio P22 su via Roma	(S14)	1985	
Verde pubblico	SP122/Via camporelle	P09 (S17)	252	
Verde pubblico	Madonna della Scala	E*		5322
Da localizzare in SUE			3249	
<b>TOTALE VERDE PUBBLICO</b>			<b>52884</b>	<b>48275</b>

<b>ATTREZZATURE SPORTIVE</b>				
<b>Denominazione e/o tipologia</b>	<b>Localizzazione (strada o zona)</b>	<b>Riferimento cartografico</b>	<b>Superficie (mq) da PRGC vigente</b>	<b>Superficie (mq) da variante al PRGC</b>
Campo sportivo esistente	Via Camporelle/ Via D'Ovia	<b>Ss01</b> (10)	9315	8108
Campo sportivo	Via Monviso	<b>Ss02</b> (24)	4200	5001
Palazzetto dello sport	Via Campi Rotondi	<b>Ss03</b> (50)		24848
Campo sportivo - bocciolina	Via San Rocco	<b>Ss04</b> (37)	1000	1754
Campo sportivo esistente	Via Campi Rotondi/ Via Bevilacqua	<b>Ss05</b> (35)	19000	19503
Campo sportivo esistente	SS29 (c/o Pininfarina)	<b>Ss06</b> (43)	4830	4709
Campo sportivo esistente	Via IV novembre/ Via San Rocco	<b>Ss07</b> (40/3)	11900	10701
Campo sportivo	Via Cavaglia/ Via Triberti	<b>Ss08</b> (44)	7780	8023
Campo sportivo	Via Cav. Vitt. Veneto	<b>Ss01n</b> (S05)	6710	5865
Campo sportivo	Via Temo	<b>Ss02n</b> (s05-l)	4620	3112
Ampliamento 43	SS29 (c/o Pininfarina)	<b>Ss03n</b> (s06/1)	10200	1603
Ampliamento 40/3	Via IV novembre (facente parte di Bi2)	<b>Ss04n</b> (S08)	4713	1721
Campo sportivo	Via Cassano c/o Madonna della Scala	Sc01 parte (S11)	2000	
Parco urbano e impianti sportivi	Via Campi Rotondi	Sv02n (S10)	23000	
<b>TOTALE</b>			109268	94948

<b>TOTALE VERDE PUBBLICO + ATTREZZATURE SPORTIVE</b>	162152	143 223
<b>CORRISPONDENTI A 143.223 / 7.138 = 20,06 mq/ab &gt; 12,5mq/ab</b>		
NOTA: SONO STATE INOLTRE VINCOLATE A VERDE PRIVATO 29 AREE INDICATE SULLE TAVOLE CON V.P. PER UN TOTALE DI 56.729,87 mq		

**SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO COMUNALE****PARCHEGGI PUBBLICI art. 21 L56/77: 2,5mq/ab****P: Attrezzature per parcheggi**

<b>Denominazione e/o tipologia</b>	<b>Localizzazione (strada o zona)</b>	<b>Riferimento cartografico</b>	<b>Superficie (mq) da PRGC vigente</b>	<b>Superficie (mq) da variante al PRGC</b>
Parceggio pubblico	Strada Cambiano Pino (Madonna della Scala)	<b>P01</b> (P33n)		483
Parceggio pubblico	Via Pignari (Madonna della Scala)	<b>P02</b> (P37n)		189
Parceggio pubblico	Strada Cambiano Pino (Madonna della Scala)	<b>P03</b> (P18)	1300	1327
Parceggio pubblico	Strada Cambiano Pino (Madonna della Scala)	<b>P04</b> (P26n)		1004
Parceggio cimitero	SP121	<b>P05</b> (P01)	1000	800
Parceggio pubblico	Via De Gasperi	<b>P06</b> (40/1)		586
Parceggio pubblico esistente (facente parte di B01/7)	Via Cesare Battisti	<b>P07</b>		361
Parceggio pubblico	Piazza Jacomuzzi	<b>P08</b> (P03)	1400	1450
Parceggio pubblico esistente	SP122/Via Camporelle	<b>P09</b> (S17)		114
Parceggio pubblico esistente (facente parte di B03/1)	Via Camporelle	<b>P10</b>		406
Parceggio pubblico	Via Martiri della Libertà	<b>P11</b> (P21)	865	1233
Parceggio pubblico	Piazza Grosso	<b>P12</b> (P06)	600	303
Parceggio pubblico	Via Cavour	<b>P13</b> (P25)	506	514
Parceggio pubblico	Via D'Ovia	<b>P14</b> (P35)		1701
Parceggio pubblico (da verificare PEC)	Via Cavalieri di Vittorio Veneto	<b>P15</b> (45)		2296
Parceggio pubblico	Via Onorio Lisa	<b>P16</b> (P19n)		767
Parceggio pubblico	Via Roma	<b>P17</b> (P22-ex P27)	3050	3367
Parceggio pubblico	Vai Campi Rotondi	<b>P18</b> (P09)	947	955
Parceggio pubblico	Vai Campi Rotondi	<b>P19</b> (P10)	303	750
Parceggio pubblico	Via Roma	<b>P20</b> (P32n)		444
Parceggio pubblico	Via Campi Rotondi	<b>P21</b> (P27n)		487
Parceggio pubblico	SS29	<b>P22</b> (P11n)		960
Parceggio pubblico	SS29	<b>P.I.12</b> (P13)	8700	
Parceggio pubblico	Via Bussolette	<b>P23</b> (P30n)		75
Parceggio pubblico esistente (facente parte di Bi01/3)	Via Nazionale	<b>P24</b>		260
Parceggio pubblico	Via Lame	<b>P25</b> (P29n)		436
Parceggio pubblico	Via San Rocco	<b>P26</b> (P40)		353
Parceggio pubblico	Via San Rocco	<b>P27</b> (P23)		480
Parceggio pubblico	Via IV novembre	<b>P28</b> (P17/1)	540	665
Parceggio pubblico	Via IV novembre	<b>P29</b> (P17/2)	540	671
Parceggio pubblico	Via IV Novembre	<b>P30</b> (P28)		1227
Parceggio pubblico esistente (facente parte di C3n%p/1)	Via Caduti della Grande Guer	<b>P31</b>		957
Parceggio pubblico	Via Cavaglià	<b>P.I.13</b> (P15)	1950	
Parceggio pubblico	Piazza Stazione	<b>P.I.14</b> (P16)	3100	
Parceggio pubblico in progetto (facente parte di C16n/1)	SP123 Strada Provinciale Cambiano pino	<b>P02n</b>		1398

Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superficie (mq) da PRGC vigente	Superficie (mq) da variante al PRGC
Parccheggio pubblico in progetto (facente parte di C19n/1)	Via De Gasperi	<b>P03n</b>		2052
Parccheggio cimitero	Dietro al cimitero	<b>P04n</b> (P36n)		6326
Parccheggio pubblico in progetto (facente parte di C14n/1)	Via De Gasperi	<b>P05n</b>		1090
Parccheggio pubblico in progetto (facente parte di C13n/1)	Via Borgarello	<b>P06n</b>		2214
Parccheggio pubblico in progetto (facente parte di C20n/1)	Via Borgarello	<b>P07n</b>		470
Parccheggio pubblico in progetto (facente parte di C12n/1)	Via Piovano	<b>P08n</b>		2211
Parccheggio pubblico in progetto (facente parte di C24n/1)	Via Malmontea	<b>P09n</b>		1777
Parccheggio pubblico in progetto	Via Borgarello	<b>P10n</b> (P31n)		538
.....	.....	.....		.....
Parccheggio pubblico in progetto	Via Bevilacqua	<b>P12n</b> (P12)	1560	501
Parccheggio pubblico (da verificare PEC)	Via Cavalieri di Vittorio Veneto	P.I.15 (45*)	558	
Parccheggio pubblico	Via Cav. Vitt. Veneto/ Via Temo	<b>P13n</b> (P07)	4400	4069
Parccheggio pubblico in progetto	Via Campi Rotondi	<b>P14n</b>		6649
Parccheggio pubblico	Largo De Gasperi	(P02)	320	eliminato
Parccheggio pubblico	Via Camporelle	Sv12 (P04)	900	
Parccheggio pubblico	Via D'Ovia	Sv13 (P05)	1100	
Parccheggio pubblico	Via Roma	(P08/1-P08/2)	750	eliminato
Parccheggio pubblico	Vicolo Peinelli	(P20)	630	eliminato
Parccheggio pubblico	Via Pignari	Sc01 parte (P24)	375	
Parccheggio pubblico esistente	In area S10	Ss03 parte (P11)	2800	
Parccheggio pubblico esistente	SS29	P.I.07 (P38n ex P14)	6000	
Da localizzare	(da SUE)		3600	
<b>TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI</b>			47794	54916
<b>corrispondenti a 54.916 / 7.138 = 7.69 mq/ab &gt; 2,50 mq/ab</b>				

**SCHEDA DEI SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE AREE INDUSTRIALI**

N.B. Le indicazioni tra parentesi si riferiscono al PRGC **previgente**.

<b>ATTREZZATURE PER L'INDUSTRIA art. 21 L56/77: 10% SULL'ESISTENTE, 20% SUL NUOVO</b>				
<b>S.I.: Attrezzature Industriali; P.I.: Parcheggi Industriali</b>				
<b>Denominazione e/o tipologia</b>	<b>Localizzazione (strada o zona)</b>	<b>Riferimento cartografico</b>	<b>Superficie (mq) da PRGC vigente</b>	<b>Superficie (mq) da variante al PRGC</b>
Facente parte di Di02/1	SP122	<b>S.I.01</b>		1786
Facente parte di Dr04n	SP122	<b>S.I.02</b>		2817
Facente parte di D06n/1	SP122	<b>S.I.03</b>		310
Facente parte di D06n/2	SP122	<b>S.I.04</b>		578
Facente parte di Di01/1	SP122	<b>S.I.05</b>		9294
Facente parte di Di08n/2	Via Monviso	<b>S.I.06</b>		124
Facente parte di D02n/1	SS29	<b>S.I.07</b>		1246
Facente parte di D03n/2	Via dell'Autoparco	<b>S.I.08</b>		6256
Facente parte di Di03/1	Via dei Prati	<b>S.I.10</b>		1779
Facente parte di Di04/1	Isola	<b>S.I.11</b>		2027
Facente parte di D01	Autoparco	<b>20% di D01</b>	21147	21147
Facente parte di Dr3-1/2	SP122	<b>P.I.01</b>		2177
Facente parte di Dr3-1/1	SP122	<b>P.I.02</b>		443
Facente parte di Dr3-2/2	SP122	<b>P.I.03</b>		374
Facente parte di Dr2-*II/1	SP122	<b>P.I.04</b>		2544
Facente parte di Dr2-IV/1	SP122	<b>P.I.05</b>		320
Facente parte di D02/1	SS29	<b>P.I.06</b>		1440
Parcheggio industriale presso D02n	SS29	<b>P.I.07 (P14)</b>	6000	5650
Facente parte di D03n/1	Via Cavaglia	<b>P.I.08</b>		7855
Facente parte di D03n/2	Via Cavaglia	<b>P.I.09</b>		4269
Facente parte di De02/2/1	SP122	<b>P.I.10</b>		4278
Facente parte di De02/1/1	SP122	<b>P.I.11</b>		5847
Parcheggio industriale	SS29	<b>P.I.12 (P13)</b>	8700	4579
Parcheggio industriale	Via Cavaglia	<b>P.I.13 (P15)</b>	1950	1841
Parcheggio industriale	SS29	<b>P.I.14 (P16)</b>	3100	2128
Parcheggio industriale	Via Cav. V. Veneto	<b>P.I.15 (45*)</b>	558	1421
Campo sportivo	via Temo	<b>(S5/1)</b>	4620	
<b>TOTALE</b>			<b>46075</b>	<b>92530</b>
<b>corrispondenti a 92.530 / 882.809 = 10,481% della superficie totale industriale</b>				
<b>[449.703(D)+109.009(De)+174.000(Di)+150.097(Dr)] = 882.809 mq</b>				

# INDICE

<b>PARTE PRIMA: NORME DI CARATTERE GENERALE</b>	<b>3</b>
Art.1 - Estensione ed efficacia del P.R.G.	3
Art.2 - Documenti del P.R.G.	3
Art.3 - Azionamento del territorio	4
Art.4 - Vincoli all'edificazione	6
Art.5 - Attuazione del P.R.G.	6
Art.6 - Modalità dell'intervento diretto	6
Art.7 - Titoli Abilitativi	7
Art. 8 - Categorie di intervento	8
Art.9 - Manutenzione ordinaria	8
Art.10 - Manutenzione straordinaria	9
Art.11 - Restauro e risanamento conservativo	10
Art.12 - Ristrutturazione edilizia	12
Art.13 - Mutamento di destinazione d'uso	14
Art.14 - Demolizione	14
Art.15 - Ristrutturazione urbanistica	14
Art.16 - Completamento	15
Art.17 - Ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti	15
Art.18 - Nuovo impianto	15
Art.19 - Definizione di parametri edilizi ed urbanistici	15
Art.19 bis Definizione di parametri edilizi ed urbanistici	19
Art.19 ter Rinvio alle disposizioni del Regolamento Edilizio	19
Art.20 - Bassi fabbricati e tettoie, PRGC vigente	19
Art.20 bis Bassi fabbricati e tettoie	20
Art.21 - Sedimi viari e fasce di rispetto	20
Art. 21 bis Sedimi viari e fasce di rispetto	21
Art.22 - Caratteristiche delle nuove strade	21
Art.23 - Sistemazione delle strade private esistenti	22
<b>PARTE SECONDA: NORME DI CARATTERE SPECIALE</b>	<b>23</b>
Art.24 - Edificabilità nel Centro Storico	23
Art.24 bis Edificabilità nel Centro Storico	25
Art.25 - Edificabilità nelle aree di completamento	26
Art.26 - Edificabilità nell'area di nuovo impianto residenziale	30
Art. 26 bis Edificabilità nell'area di nuovo impianto residenziale	31
Art.27 - Edificabilità nell'area per attività produttive	31
Art.28 - Sub-aree per attività produttive esistenti	32
Art.29 - Sub-aree di riordino per attività produttive	33
Art.30 - Sub-aree di nuovo impianto per attività produttive	35
Art.31 - Edificabilità nell'area per attività agricola	37
Art.31bis - Indicazioni per la tutela ambientale/paesaggistica	41
Art.32 - Norme per gli allevamenti zootecnici aziendali	42
Art.33 - Destinazioni d'uso	43
Art.33 bis Destinazioni d'uso terziarie	44
Art.34 - Aree per servizi sociali ed attrezzature di livello comunale	44
Art.35 - Aree utilizzate per l'esercizio dell'attività estrattiva	45
Art.36 - Fasce di rispetto per impianti protetti	45
Art.37 - Protezione idrografica	46
Art.38 - Adeguamento alle prescrizioni della legge 8/8/1985 n. 431	46
Art.39 - Strutture tecniche per servizi di interesse generale	46
Art.40 - Impianti ferroviari	47
Art.41 - Esecuzione di opere pubbliche	47
Art.42 - Disciplina edilizia	48
Art.43 - Deroghe	48
Art.44 - Provvedimenti per la sicurezza degli insediamenti dal punto di vista geologico	48
Art.45 - Adeguamento al nuovo codice della strada delle fasce di rispetto di cui all'art.21 delle presenti Norme	48
Art.46 - Beni culturali ambientali in territorio agricolo	48

Art.47 – Installazione di impianti teleradiocomunicazioni _____	49
<b>PARTE TERZA: CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER L’ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO _____</b>	<b>49</b>
Art.48 – Compatibilità territoriale allo sviluppo _____	49
Art.49 – Indicazioni relative al recepimento dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali _____	49
Art. 50 Sottotetti esistenti, in edifici costruiti o in corso di ultimazione _____	50
Art.51 Norma transitoria _____	50
Art.52 Piloni votivi _____	50
Art.53 Schede normative per le nuove aree di insediamento _____	50
Art.54 Aree a verde privato inedificabile _____	51
Art.55 Norme d’uso, vincoli e cronoprogramma indicati nella relazione geologico tecnica _____	51
<b>SCHEDA AREE SOGGETTE A PEREQUAZIONE _____</b>	<b>63</b>
<b>SCHEDA DEI SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE AREE NON INDUSTRIALI _____</b>	<b>64</b>
<b>SCHEDA DEI SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE AREE INDUSTRIALI _____</b>	<b>70</b>
<b>INDICE _____</b>	<b>71</b>