

**REGIONE PIEMONTE**  
**CITTA' METROPOLITANA DI TORINO**



**CITTÀ DI CHIVASSO**

**Modifica non costituente variante al PRGC**

ai sensi dell'art. 17 comma 12 lett. h) punto 2) L.R. 56/77 e s.m.i.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Ottobre 2023

**PROGETTO A CURA DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE**

IL SINDACO  
CLAUDIO CASTELLO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
PASQUALE CENTIN

IL SEGRETARIO COM.LE  
DOTT. SALVATORE MATTIA

IL PROGETTISTA DEL PRGC  
ING. FRANCESCO LISA – U.T.C.

PROGETTAZIONE VARIANTE STRUTTURALE  
ING. FABIO MASCARA

GRUPPO DI LAVORO UFFICIO URBANISTICA  
ARCH. MARZIA PERAZZOLO  
DOTT. GREGORIO SPANO'

## TITOLO I

### PARTE GENERALE

Art. 1 - Obiettivi e criteri d'informazione della Variante Generale del P.R.G.C.....	6
Art. 2 - Elaborati della Variante Generale al P.R.G.C.....	6
Art. 3 - Suddivisione del territorio comunale.....	8
Art. 4 - Attuazione del Piano Regolatore Generale .....	9
Art. 5 - Annullato.....	11
Art. 6 - Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.).....	11
Art. 7 - Elaborati e convenzioni negli strumenti urbanistici esecutivi. ....	12
Art. 8 - Opere di urbanizzazione. ....	13
Art. 9 - Attuazione diretta.....	13
Art. 10 - Annullato.....	13
Art. 11 - Annullato.....	13
Art. 12 – Annullato .....	14
Art. 13 - Annullato.....	14
Art. 14 - Annullato.....	14

## TITOLO II

### CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 15 - Classi delle attività e degli usi del suolo.....	15
Art. 15.1 - Classe r: usi residenziali.....	15
Art. 15.2 - Classe p: attività per la produzione di beni e mobilità in genere .....	15
Art. 15.3 - Classe c: attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati. ....	16
Art. 15.4 – Classe d: attività direzionali.....	16
Art. 15.5 – Classe tr: attività turistico-ricettive .....	16
Art. 15.6 – Classe sp: attività per lo spettacolo ed il tempo libero.....	17
Art. 15.7 - Classe e: attività agricole, forestali ed estrattive.....	17

## TITOLO III

### DEFINIZIONI – STANDARDS E TIPI DI INTERVENTO

Art. 16 - Definizioni .....	18
Art. 17 - Distanze dai confini, vincolo tra confinanti.....	20
Art. 18 – Distanze tra fabbricati.....	21
Art. 19 - Utilizzazione degli indici. ....	21
Art. 20 - Condizione di edificabilità. ....	23
Art. 21 - Tipi di intervento. ....	24
Art. 22 - Modificazione dei tipi di intervento. ....	26

## TITOLO IV

### NORME DI CARATTERE PARTICOLARE

Art. 23 - Prescrizioni per la costruzione delle autorimesse private.....	28
Art. 24 - Prescrizioni per l'utilizzo dei sottotetti .....	28

Art. 25 - Prescrizioni per le recinzioni .....	29
Art. 26 - Dotazione di parcheggi.....	30
Art. 27 - Tutela e sviluppo del verde. ....	31
Art. 28 - Bassi fabbricati per ricovero attrezzi agricoli.....	31
Art. 29 - Verande e porticati.....	32
Art. 30 – Impianti di distribuzione dei carburanti .....	34
Art. 31 - Regolamento edilizio. ....	34
Art. 32 – Schede di area.....	34

## TITOLO V

### DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

Art. 33 - Mutamento della destinazione d'uso.....	35
Art. 34 - Aree residenziali. ....	35
Art. 35 - Centri Storici.....	36
Art. 35.1 - Centro Storico ACS1.....	40
Art. 35.2 - Centro Storico ACS2.....	42
Art. 35.3 - Centro Storico ACS3.....	42
Art. 36- Aree residenziali esistenti - <b>2</b> .....	43
Art. 37 - Aree residenziali di completamento - <b>3</b> .....	45
Art.37 bis – Aree residenziali frazionali di completamento rado (21) – Annullato .....	46
Art. 38 - Aree residenziali di nuovo impianto - <b>4</b> .....	46
Art. 39 - Aree produttive e terziarie trasformabili a destinazione residenziale - <b>8</b> .....	48
Art. 40 - Aree industriali esistenti e di completamento – 5 .....	50
Art. 41 - Aree produttive attrezzate di nuovo impianto - <b>6</b> .....	54
Art. 42 - Aree terziarie di nuovo impianto - <b>10</b> .....	58
Art. 43- Aree terziarie esistenti e di completamento – <b>9</b> .....	59
Art. 44 – Aree per impianti tecnologici.....	60
Art. 45- Aree produttive destinate all'attività agricola .....	60
Art. 46 - Annullato .....	65
Art. 47 – Aree Speciali (A.S.A.) – <b>13</b> -.....	65
Art. 48 – Aree agricole con immobili di particolare pregio ambientale – <b>12</b> – .....	65
Art. 49 – Aree con attività estrattive e laghetto come recupero ambientale.....	66
Art. 50 – Annullato .....	66
Art 51- Aree agricole a vocazione agrituristica <b>11</b> .....	66
Art. 52 – Area discarica esaurita <b>14</b> .....	67
Art. 53 – Area discarica attiva <b>14</b> .....	67
Art. 54 – Aree urbane alluvionate <b>20</b> .....	68
Art. 55 - Aree per servizi pubblici (art. 21 L.R. 56/77).....	68
Art. 56 - Aree per attrezzature di interesse generale – <b>16</b> – (art. 22 L.R. 56/77 e s.m.i.).....	70

Art. 57 - Affidamento in concessione di servizi .....	71
Art. 58 – Fasce di rispetto .....	72
Art. 58.1- Ferrovie .....	72
Art. 58.2 - Cimiteri.....	72
Art. 58.3- Acquedotto .....	73
Art. 58.4 - Fasce di rispetto dei corsi d’acqua .....	73
Art. 58.5 – Elettrodotti – Metanodotti .....	74
Art. 58.6 – Fasce di rispetto e arretramenti stradali .....	75
Art. 58.7 – Attività a rischio di incidente rilevante “RIR” sul territorio comunale .....	76
Art. 58.8 – Obiettivi di pianificazione a carattere generale utili alla prevenzione del potenziale rischio di incidente rilevante .....	77
Art. 58.9 – Fascia di rispetto aeroportuale .....	83
Art. 59 - Tracciato delle strade di P.R.G.C. ....	84
Art. 60 - Strade esistenti, allineamenti e fili di costruzione.....	84
Art. 61 - Caratteristiche delle nuove strade.....	85

## TITOLO VI

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ATTIVITA’ COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

Art. 62 - Ambito di applicazione delle norme contenute nel presente Titolo. ....	87
Art. 63 - Recepimento degli indirizzi e criteri urbanistico commerciali della Regione Piemonte di cui alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999. ....	87
Art. 64 - Sviluppo delle rete distributiva. ....	87
Art. 65 - Riconoscimento degli Addensamenti e delle Localizzazioni Commerciali. ....	89
Art. 66 - Definizione tabella di compatibilità territoriale allo sviluppo e norme attuative di cui al comma 3 dell’art. 8 del Dlgs N.114/1998.....	89
Art. 67 - Prescrizioni particolari ai sensi dell’art. 10, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n. 114/1998.....	90
Art. 68 - Individuazione dei beni culturali ed ambientali. ....	90
Art. 69 - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta. ....	90
Art. 70 - Regolamentazione delle aree di sosta.....	91
Art. 71 - Norme sul procedimento Amministrativo concernente le domande relative alle medie strutture di vendita.....	91

## TITOLO VII

### NORMA PAESISTICA-AMBIENTALE E PER LA PERICOLOSITA’ GEOMORFOLOGICA

Art. 72 - Aree ambientali soggette alla disciplina del Progetto Territoriale Operativo (P.T.O.) e del Piano d’Area (P.d.A.): “Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po” “Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po” (L.R. 19/2009).....	93
Art. 73 - Pericolosità geomorfologica e soglie relative all’ambiente naturale .....	99
Art. 74 - Norme specifiche per le aree esondabili – Cronoprogramma degli interventi .....	101
Art 74 bis –Prescrizioni specifiche ai fini dell’adeguamento al P.A.I. richieste con	

parere A.R.P.A. –Settore Prevenzione territoriale del rischio geologico, prot. n. 13904/25 del 04 febbraio 2004.....	106
Art. 75 – Procedure per la valutazione dell’impatto ambientale (V.I.A.).....	107

### TITOLO VIII

#### NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 76 - Edifici in contrasto con la destinazione d'area. ....	108
Art. 77 - Piccoli lavori di sistemazione con ampliamenti "una tantum". ....	109
Art. 78 - Facoltà di deroga. ....	110
Art. 79 - Decadimento dei vincoli. ....	110
Art. 80 - Ius superveniens.....	110
Art. 81 - Norme transitorie e finali.....	110

Elenco delle modifiche apportate alle Norme Tecniche di Attuazione:

- introduzione dell’articolo **58.9** – Fascia di rispetto aeroportuale
- modifica ed integrazione delle tavole di PRGC nelle quali è stata riportata la Fascia di rispetto aeroportuale e la relativa legenda

NB:

Le modifiche apportate derivanti da quanto sopra specificato hanno il seguente carattere **abcd**

## TITOLO I

### PARTE GENERALE

#### **Art. 1 - Obiettivi e criteri d'informazione della Variante Generale del P.R.G.C.**

- [1] La presente Variante del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) deve essere intesa come "revisione" generale di quello esistente, secondo le definizioni, gli effetti e le modalità di cui all'art. 17, 4° comma della legge urbanistica regionale n.56 (L.U.R.) del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni.
- [2] Gli obiettivi ed i criteri informativi utilizzati per la formazione della Variante Generale del P.R.G.C. sono specificati nella Relazione Illustrativa in coerenza con quanto indicato al Titolo III della L.U.R. 56/77.
- [3] Le Norme Tecniche di Attuazione e le tavole di progetto hanno carattere prescrittivo.
- [4] La Relazione Illustrativa orienta l'interpretazione delle Norme, degli elaborati grafici, nonché l'applicazione delle leggi e del quadro normativo esterno al P.R.G.C.
- [5] Le aree urbanistiche indicate nelle tavole della variante, non comprendono – solo per ragioni di ottimizzazione visiva del progetto – i sedimi delle strade pubbliche o di uso pubblico esistenti od in progetto. Pertanto tali sedimi sono da considerarsi proporzionalmente di pertinenza delle aree urbane nei tratti adiacenti le stesse.
- Nel caso in cui le strade in progetto non comprendano le scarpate e/o le opere d'arte, la previsione di tali opere nei progetti esecutivi, non configurerà, comunque, formale Variante al P.R.G., purché realizzate nell'ambito delle fasce di rispetto dell'infrastruttura.
- I perimetri dei S.U.E. inglobano i sedimi delle strade in progetto di competenza degli stessi S.U.E..

#### **Art. 2 - Elaborati della Variante Generale al P.R.G.C.**

- [1] La Variante Generale al P.R.G.C. a norma dell'art. 14 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., è costituita, dai seguenti elaborati:
1. Relazione illustrativa;
  2. Allegati tecnici che riguardano le indagini conoscitive dello stato di fatto, comprendenti:
    - Uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali, estrattivi, (scala 1:10.000).

- Urbanizzazioni primarie a rete:  
Rete fognaria di distribuzione del gas, acquedotto, energia elettrica (scala 1:5.000 Tav. 1 – Tav. 2).
  - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica con integrazioni derivanti dall'evento alluvionale dell'ottobre 2000 (scala 1: 10.000 Tav. Unica).
  - Destinazioni d'uso e carta di sintesi della pericolosità geomorfologica (scala 1: 5.000 Tav. 1 – Tav. 2).
  - Destinazioni d'uso e vincoli P.T.O./P.d.A. e P.S.F.F. (scala 1: 5.000 Tav. 1 – Tav. 2).
  - Carta delle isofreatiche (scala 1: 10.000 Tav. Unica).
  - Relazione geologica ed idrogeologica sul territorio comunale. Elementi di approfondimento ai sensi della Circolare P.G.R. n. 7/Lap/96.
  - Integrazione e revisione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica dopo l'evento alluvionale dell'ottobre 2000.
  - Relazione geologico-tecnica per le aree interessate da nuovi insediamenti residenziali e produttivi ai sensi art. 14b L.R. 56/77 e smi
  - Proposta di modifica scheda n. 6 PdA – stato di fatto
  - Relazione agronomica
3. Tavole del Progetto preliminare di Piano, comprendenti:
- Planimetria sintetica del piano e dei comuni contermini (scala 1:25000).
  - Sviluppo della Variante al P.R.G.C. riferita all'intero territorio comunale (scala 1: 10.000 Tav. Unica).
  - Sviluppo della Variante al P.R.G.C. riferita all'intero territorio comunale (scala 1: 5.000 Tav. 1 – Tav. 2).
  - Sviluppo della Variante al P.R.G.C. riferita ai centri abitati (scala 1:2000 – n° 10 tavole).
  - Sviluppo della variante al P.R.G.C. riferita ai Centri Storici (scala 1:1.000 – n° 2 tavole)
4. Norme tecniche di attuazione: esse costituiscono parte essenziale della Variante Generale del P.R.G.C., integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e, nel caso di difformità, prevalgono rispetto alla stessa. Esse comprendono:
- Prescrizioni generali e puntuali.
  - Schede normative delle aree urbanistiche: comprendono informazioni quantitative proprie e prescrizioni urbanistiche specifiche. Queste ultime sono da considerarsi cogenti ed integranti le indicazioni normative contenute nelle "Norme Tecniche". Tutti gli altri dati hanno valore indicativo.

La dimensione delle aree, così come l'effettiva capacità edificatoria, dovranno essere oggetto di effettiva verifica all'atto della richiesta del titolo abilitativo comunque denominato o di formazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

### **Art. 3 - Suddivisione del territorio comunale.**

- [1] Ai fini dell'individuazione dei caratteri e dei vincoli da osservare nell'edificazione, il territorio è diviso in aree normative o aree urbanistiche di intervento, individuate nelle planimetrie di P.R.G.C., nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G.C., con carattere generale o specificatamente urbanistico.
- [2] Ai fini della dotazione dei servizi e per il conteggio dei parametri per gli standards urbanistici di cui al D.M. 02/04/1968 num. 1444 modificati dalla legge regionale num. 56/77, il territorio comunale è suddiviso in aree definite graficamente nelle planimetrie di progetto.
- [3] Le aree normative sono così classificate:
- 1) Aree residenziali**
1. centri storici;
  2. aree residenziali esistenti;
  3. aree residenziali di completamento ;
  4. aree residenziali di espansione;
  8. aree di trasformazione;
- 2) Aree produttive destinate ad attività industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso**
6. aree produttive attrezzate di nuovo impianto;
  5. aree industriali esistenti e di completamento;
  7. aree per impianti tecnologici;
  9. aree terziarie esistenti e di completamento;
  10. aree terziarie di nuovo impianto;
- 3) Annullato**
- 4) Aree produttive destinate all'attività agricola (E)**
- aree agricole (E)
13. aree speciali agricole (ASA);
  18. aree con attività estrattiva e conseguente recupero ambientale;
  11. aree agricole a vocazione agrituristica;
  12. aree con immobili di particolare pregio ambientale;
  14. area per discarica (esaurita-progetto);
  21. aree frazionali agricole.



**5) Aree urbane alluvionate - -**

**6) Aree per servizi pubblici (art. 21 L.R. 56/77 e smi)**

aree per l'istruzione (S)

aree per attrezzature civili e religiose di interesse comune (AC)

aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (V)

aree per parcheggi pubblici (P)

**7) Aree per attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77 e smi)**

16.1 aree per l'istruzione medio superiore;

16.2 aree per attrezzature civili di interesse urbano;

16.3 aree per parco pubblico di interesse territoriale;

**8) Aree per servizi privati di uso pubblico**

**9) Aree per servizi privati**

#### **Art. 4 - Attuazione del Piano Regolatore Generale**

**[1]** Il P.R.G. si attua attraverso gli strumenti ed i meccanismi gestionali previsti dalle leggi regionali e nazionali in materia. In particolare il P.R.G. specifica quanto segue:

A) Il P.R.G. si attua mediante i titoli abilitativi edilizi previsti dalla legislazione vigente o attraverso strumento urbanistico esecutivo.

Il P.R.G. individua per ogni area urbanistica le modalità di intervento relative ai tipi di interventi consentiti nelle rispettive Tabelle normative. Le determinazioni volte ad assoggettare porzioni di territorio alla formazione di S.U.E. di iniziativa pubblica e privata e le delimitazioni delle stesse, non costituiscono variante del P.R.G., ma sono deliberate dal Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 17, comma 12 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., così come la suddivisione dei S.U.E. in sub-ambiti, attuabili anche con permessi convenzionati ove ricorrano i presupposti di cui all'articolo 28 bis del D.P.R. 380/01.

Il P.R.G. definisce le zone e le aree nelle quali è ammesso l'intervento diretto e quelle in cui il titolo abilitativo è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).

Qualora si riscontrino incongruenze fra gli elaborati grafici e quelli normativi, ove non possono essere risolti attraverso le procedure previste dall'art. 17 comma 12° punto a) della L.U.R. 56/77 e s.m.i., si deve intendere che i disposti normativi prevalgono su quelli grafici.

Analogamente gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E. o modifiche del tipo di S.U.E. non costituiscono variante al P.R.G. ai sensi del 12° comma punti c) e d) dell'art. 17 della L.U.R. 56/77 e s.m.i..

Negli S.U.E. le destinazioni delle aree a servizi, destinate a verde attrezzato

e parcheggio, potranno variare secondo le esigenze dell'Amministrazione Comunale senza che le stesse comportino variante al P.R.G.C.

B) Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) di iniziativa privata, o di permessi di costruire convenzionati ex art. 49 L.U.R. 56/77 e s.m.i. e art. 28 bis DPR 380/2001 e s.m.i. (ove espressamente previsto dalla convenzione), devono essere cedute gratuitamente, o asservite all'uso pubblico, le aree per urbanizzazione primaria e le aree per servizi nella misura stabilita dall'art. 21 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.. Le aree per servizi, ex art. 21 L.U.R.56/77 e s.m.i., devono essere computate per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, produttiva, direzionale e commerciale.

C) È denominato monetizzazione il pagamento, da parte dell'operatore al Comune, di una somma di denaro a compenso della mancata cessione gratuita al Comune stesso, totale o parziale, di superfici da destinare a spazi ed attrezzature pubbliche in misura pari agli standard definiti dallo strumento urbanistico generale.

Il ricorso alla monetizzazione è consentito nei soli casi in cui essa dia luogo alla soddisfazione dell'interesse pubblico mediante una soluzione urbanistica più corretta rispetto alla cessione delle aree e comunque nei limiti e alle condizioni fissate dalle seguenti disposizioni.

Il ricorso alla monetizzazione non è consentito per gli interventi di nuovo impianto nelle aree residenziali di espansione, nelle aree produttive attrezzate di nuovo impianto, nelle aree terziarie di nuovo impianto.

Il ricorso alla monetizzazione non è consentito per gli spazi da destinare a parcheggi pubblici, salvo i casi previsti dall'art. 69 – ultimo comma e salve specifiche decisioni dell'Amministrazione Comunale assunte ai sensi dell'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977 e s.m.i..

Per tutti gli altri interventi in cui sia prevista la cessione gratuita o l'assoggettamento all'uso pubblico di aree a standard, affinché l'interesse pubblico alla monetizzazione possa essere ritenuto prevalente su quello alla cessione delle aree, deve sussistere almeno una delle seguenti condizioni:

- 1) che le aree da cedere o da assoggettare all'uso pubblico gratuitamente risultino in concreto non utilizzabili o scarsamente idonee a costituire gli spazi e le attrezzature pubbliche, a causa della loro limitata dimensione o della loro localizzazione, o della loro conformazione;
- 2) che la completa cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree dovute renda di fatto impossibile una corretta impostazione planivolumetrica dell'intervento o impedisca l'adeguato inserimento del medesimo nel contesto circostante;
- 3) che le superfici di cui dovrebbe intervenire la cessione gratuita o l'assoggettamento all'uso pubblico siano compromesse, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di piano, da preesistenze, da servitù, da impianti tecnologici o da altre realtà che ne limitino l'utilizzo quali spazi o

attrezzature pubbliche.

Il ricorso alla monetizzazione può essere richiesto dall'operatore o imposto dal Comune; in ogni caso, il Comune verifica la sussistenza delle condizioni di applicabilità della monetizzazione fissate dalle presenti norme.

L'impiego della monetizzazione è deciso con esplicito provvedimento da parte della Giunta Comunale, adeguatamente motivato con particolare riferimento a quanto stabilito nei precedenti commi; tale provvedimento determina e giustifica l'importo da corrispondere a titolo di monetizzazione.

L'importo unitario da corrispondere a titolo di monetizzazione deve essere commisurato all'indennità di espropriazione relativa all'area oggetto della mancata cessione, incrementata di una percentuale del venti per cento.

## **Art. 5 - Annullato**

## **Art. 6 - Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.)**

- [1] Gli S.U.E. pubblici e privati, richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.R.G.C. ed il progetto edilizio. Essi sono obbligatori solo nelle parti del territorio comunale espressamente indicate nelle tavole del P.R.G.C. e nelle N.T.A..
- [2] Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli di cui all'art. 32 3° 2° comma della L.R. 56/77 e smi
- [3] Di norma lo S.U.E. dovrà essere formato nelle aree normative di completamento e di nuovo impianto, oltre che nei casi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, per i casi previsti dall'apposita normativa di dettaglio.
- [4] Gli S.U.E. su aree di completamento e di nuovo impianto potranno modificare, nelle parti completamente libere da fabbricati:
  - 1) i tracciati della viabilità secondaria interna esistente od indicata nella cartografia del P.R.G.C. per la ricerca della migliore soluzione di accessibilità a tutti i fabbricati in progetto;
  - 2) la distribuzione planimetrica delle aree a servizi ricadenti all'interno dello strumento urbanistico esecutivo già indicate nella cartografia del P.R.G.C., mantenendone inalterata la quantità, anche nel caso in cui la capacità insediativa dello strumento esecutivo risultasse inferiore alle previsioni di P.R.G.C.;
  - 3) le dimensioni e la distribuzione delle unità di intervento ove indicate;
  - 4) l'altezza massima degli edifici in progetto fino ad un massimo di mt. 21, esclusivamente al fine di migliorare l'impianto viabile e la distribuzione delle aree a servizi.

- [5] Gli strumenti urbanistici esecutivi, da redigersi su aree parzialmente o totalmente già edificate, potranno modificare:
- 1) i tracciati della viabilità secondaria interna, per la ricerca delle migliori soluzioni di accessibilità a tutti i fabbricati esistenti e/o in progetto;
  - 2) la distribuzione planimetrica delle aree a servizi previsti nel P.R.G.C.
- [6] Il Comune, in caso di inerzia dei privati, può formare il Piano delle aree per insediamenti produttivi (PIP) ex art. 42 della L.R. 56/77 e smi ed il Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio ex art. 44 L.R. 56/77 e smi, rispettivamente nelle aree normative ove sono previste attuazioni con S.U.E.
- [7] Nelle aree soggette a S.U.E., in assenza dello stesso, sono ammessi per le costruzioni esistenti, ampliamenti “una tantum” ai sensi dell’articolo di dettaglio delle presenti norme, ampliamenti nella misura del 20% della volumetria di edifici unifamiliari, ampliamenti intesi come accessori, interventi riguardanti le pertinenze, finalizzate al mantenimento delle attività in atto alla data di approvazione del P.R.G.C. nonché gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.
- [8] Negli S.U.E. e nei permessi convenzionati ex art.49, comma 4 della L.R. 56/77 e smi, da formarsi per gli interventi edilizi residenziali, le singole quantità delle aree a servizi, ove quantitativamente non significative o non necessarie, possono confluire totalmente in uno o alcuni tipi di aree a servizi secondo le esigenze dell’Amministrazione Comunale, fermo restando che le quantità risultanti corrispondano al complessivo standard urbanistico, fatti salvi i casi di monetizzazione previsti al precedente art. 4.

#### **Art. 7 - Elaborati e convenzioni negli strumenti urbanistici esecutivi.**

- [1] Gli elaborati degli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli previsti dalle Leggi vigenti (L.R. 56/77 e s.m.i., dall'art. 38 all'art. 44).
- [2] Nei piani esecutivi convenzionati (P.E.C.), le convenzioni devono prevedere quanto previsto dall’ art. 45 della L.R. 56/77 e smi.
- Nel caso di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria con esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione previste, unitamente agli elaborati di Piano dev’essere prodotto il progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere con relativi allegati ai sensi dell’art. 23 del Dlgs 50/2016 e s.m.i..
- Il rilascio del titolo abilitativo comunque denominato è subordinato alla presentazione ed approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto esecutivo delle opere ai sensi del Dlgs succitato.
- Le spese di progettazione e direzione dei lavori sono a carico del proponente il P.E.C.
- Sul computo metrico estimativo, redatto in base al Prezziario Regionale, sarà da

applicarsi una riduzione stabilita annualmente dalla Giunta Comunale, in base ai ribassi medi verificatisi per opere analoghe con regolare appalto.

Sull'importo delle opere dovranno essere prestate le garanzie fidejussorie da svincolarsi soltanto ad avvenuto collaudo dei lavori.

L'Amministrazione Comunale, si riserva comunque la possibilità di autorizzare l'esecuzione delle opere a scomputo.

#### **Art. 8 - Opere di urbanizzazione.**

Le opere di urbanizzazione primarie, secondarie ed indotte, sono quelle di cui all'art. 51 della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i..

#### **Art. 9 - Attuazione diretta.**

[1] Il P.R.G.C. si realizza, dove ammissibile, mediante attuazione diretta con i titoli abilitativi previsti dal DPR 380/2001 e s.m.i..

[2] I pareri vincolanti, in nulla osta, i visti ed ogni altro atto previsto da norme dello Stato, regionali e comunali, nel procedimento per il rilascio degli atti amministrativi comunali, possono essere richiesti contestualmente e direttamente dagli stessi interessati, fatti salvi i casi che la vigente legislazione demanda direttamente all'Amministrazione Comunale.

[3] Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti od ammessi dal P.R.G.C., fatta salva la disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso prevista dall'art.33 delle presenti Norme, sono subordinati al regime edilizio, alle procedure ed alle condizioni di gratuità/onerosità previsti dalle leggi e disposizioni statali e regionali oltre che del Regolamento Edilizio, che si intendono integralmente richiamate.

I disposti di legge di cui sopra sono integrati e specificati dalle sotto riportate disposizioni:

- per nuove costruzioni, ampliamenti e comunque per tutte le costruzioni che richiedono opere di fondazione e sostegno è vincolante specifica favorevole relazione geotecnica (ai sensi del D.M. 17.01.2018).
- devono essere rispettate, in tutti i casi previsti dalle stesse, le disposizioni vigenti per il superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 10 - Annullato**

#### **Art. 11 - Annullato**

**Art. 12** – Annullato

**Art. 13** - Annullato

**Art. 14** - Annullato

## TITOLO II

### CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA` E DEGLI USI DEL SUOLO

#### Art. 15 - Classi delle attività e degli usi del suolo

- [1] Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso delle varie parti del territorio, di cui all'art. 13 L.U.R. 56/77 e successive modificazioni, negli articoli successivi sono definite le classi delle attività e degli usi con esse compatibili.
- [2] Dette classi sono assegnate alle diverse aree urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale. Le attività che si identifichino in più di una delle destinazioni d'uso definite ai successivi articoli possono essere insediate ove sia ammessa anche una sola di tali destinazioni.

#### Art. 15.1 - Classe r: usi residenziali

- [1] Comprende la residenza di ogni tipo (permanente, a rotazione, economica popolare, signorile, di custodia legata ad impianti ed ad attività varie, etc.).
- [2] Sono compresi negli usi residenziali anche gli spazi di loro stretta pertinenza, come cantine, sottotetti, autorimesse .

#### Art. 15.2 - Classe p: attività per la produzione di beni e mobilità in genere

- [1] Tale classe comprende le attività produttive con i servizi afferenti: uffici, laboratori, esposizioni, magazzini, spazi logistici attrezzati, abitazioni per la custodia, mense, strutture ricreative, spacci aziendali, vendita diretta al pubblico dei prodotti aziendali e ogni altra dotazione per la quale sia documentato il legame funzionale esclusivo con l'attività economica; eventuali dimensioni massime o prescrizioni attuative di tali locali e attrezzature possono essere stabilite dalle norme specifiche delle singole aree urbanistiche; è articolata nelle seguenti sottoclassi:

*sottoclasse p1:* attività inerenti la produzione di beni di qualunque dimensione, ivi compreso anche l'artigianato produttivo. Riguardano la produzione sia di semilavorati che di beni finiti .

Tali attività si devono in prevalenza localizzare in edifici tipologicamente caratterizzati, ubicati in aree a ciò destinate dal piano; per esse non è previsto il commercio al dettaglio, se non per la vendita diretta dei prodotti aziendali e comunque nel limite di una superficie di vendita di 250 mq

*sottoclasse p2:* attività innovative per la produzione di tecnologie. Riguardano la ricerca, lo studio e la produzione di fattori di innovazione dei processi produttivi. Tali attività si devono localizzare sia in aree ed edifici con tipologia industriale, sia in aree ed edifici con tipologia riconducibile a quella resi-

denziale o per uffici; ciò significa che l'ammissibilità dell'attività dev'essere verificata in relazione alla funzione svolta e non alla tipologia edilizia. Per tali attività non è previsto il commercio al dettaglio, se non per la vendita diretta dei prodotti aziendali e comunque nel limite di una superficie di vendita di 250 mq

*sottoclasse p3:* attività artigianali per la produzione di servizi. Tali attività possono anche essere funzionalmente inseribili in un tessuto urbanistico residenziale, soprattutto ai piani terreni degli edifici o nei bassi fabbricati; esse sono rivolte al servizio delle persone, delle imprese, dei mezzi di trasporto, etc. Possono anche costituire spazi per la vendita al dettaglio o all'ingrosso dei beni prodotti in loco, per esposizioni ed immagazzinamento delle merci.

*sottoclasse p4:* attività rivolte alla produzione di servizi per imprese operanti nel campo degli autotrasporti e dello stoccaggio delle merci. Esse devono essere ubicate in aree ed edifici a tipologia produttiva, con uso estensivo del suolo e possibilità di connessione alle grandi infrastrutture di trasporto;

*sottoclasse p5:* attività operanti nel medesimo settore delle precedenti tm 1, ma anche rivolte a famiglie (autotrasportatori, corrieri, traslochi, depositi taxi, etc.). Esse devono essere caratterizzate da un minor consumo di spazio e minori necessità di connessioni alle grandi infrastrutture viarie.

### **Art. 15.3 - Classe c: attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati.**

[1] Tale classe comprende le seguenti sottoclassi :

*sottoclasse c1:* attività di commercio all'ingrosso;

*sottoclasse c2:* commercio al dettaglio (esercizi di vicinato), di livello locale, relativo ai mercati, ai pubblici esercizi, ai negozi al dettaglio di qualunque tipo secondo le indicazioni contenute nel Titolo VI delle presenti N.T.A.

### **Art. 15.4 – Classe d: attività direzionali**

[1] La destinazione direzionale (d) è relativa alla fornitura di servizi di concetto in uffici privati non costituenti parte integrante di attività classificate in altre destinazioni d'uso; assieme ai centri direzionali e alle sedi amministrative aziendali decentrate, sono comprese anche le attività di esercizio professionale, e quelle operanti nella prestazione di servizi quali il credito, l'assicurazione, l'intermediazione, l'istruzione, la formazione e simili; sono comprese nella destinazione principale anche tutte le dotazioni accessorie e di supporto per le quali sia documentato il legame funzionale esclusivo con l'attività economica.

### **Art. 15.5 – Classe tr: attività turistico-ricettive**



- [1] La destinazione turistico-ricettiva (tr) comprende le attività di ospitalità alberghiera e non, con tutti i servizi offerti dalle strutture ricettive, per il benessere, il divertimento, lo spettacolo, i congressi, la pratica sportiva e altre attività per le quali sia documentata la connessione funzionale con quella prevalente della ricettività.

#### **Art. 15.6 – Classe sp: attività per lo spettacolo ed il tempo libero**

- [1] Comprendono :
- sottoclasse sp.1:* cinema, teatri, auditorium, mostre/spazi espositivi, associazionismo socio-culturale e ricreativo, attrezzature sportive;
- sottoclasse sp.2:* idem come sp.1, ma all'aperto, con prevalenza di spazi liberi non edificati, spazi di incontro e manifestazioni all'aperto (spettacoli, attività sportive, picnic, camping, luna park, ricreazione in ambiente naturale, etc).

#### **Art. 15.7 - Classe e: attività agricole, forestali ed estrattive**

- [1] Tale classe comprende le seguenti sottoclassi :
- sottoclasse e1 :* attività per la produzione agricola estensiva (seminativi, colture legnose specializzate, etc.) , e per la produzione agricola intensiva (frutteti, vigneti, prati arborati, orti, etc.), per usi forestali, per allevamento di bestiame e per la riparazione e vendita di mezzi agricoli ;
- sottoclasse e2:* attività di agriturismo finalizzate alla fruizione del paesaggio naturale nel tempo libero. Vengono ammesse come attività di supporto la ristorazione e quella ricettiva purché limitata ai fruitori della vita campestre;
- sottoclasse e3:* attività ricreative connesse alla fruizione del Parco del Po ;
- sottoclasse e4:* attività finalizzate alla lavorazione di materiali estrattivi e/o per la produzione di calcestruzzo.
- sottoclasse e5:* attività per impianti ludico-sportivi che per loro caratteristiche necessitano di essere ubicate all'esterno del centro abitato.

## TITOLO III

### DEFINIZIONI – STANDARDS E TIPI DI INTERVENTO

#### Art. 16 - Definizioni

[1] Per i parametri edilizio urbanistici, si fa riferimento al Regolamento Edilizio. Di seguito si riportano le seguenti ulteriori definizioni, necessarie al fine di individuare correttamente gli interventi edificatori previsti:

1) Accessorio

per accessorio si intende quell'elemento costruttivo, fisicamente collegato, che entra a far parte integrante e sostanziale dell'organismo edilizio originario, non essendo pensabile una utilizzazione separata dello stesso (ad esempio porticato, locale caldaia, locale contatori, ecc.)

2) Ampliamento

si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato, creando uno spazio supplementare, o di creare un incremento volumetrico (oppure di superficie utile lorda) nel lotto rispetto alla volumetria in questo esistente; l'ampliamento del fabbricato in senso verticale è chiamato sopraelevazione. Costituisce intervento di nuova costruzione l'ampliamento che incrementa la sagoma del fabbricato, salvo quanto consentito da disposizioni speciali in materia di efficientamento energetico e strutturale.

2bis) Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,5 m.

3) Lotto libero o intercluso

si intende per lotto libero o intercluso (ai fini della disciplina urbanistica) una porzione di area, all'interno di un'area edificabile, la cui posizione plano-altimetrica rispetto agli altri lotti, edificati o meno, consenta la realizzazione di un circoscritto intervento edilizio, tale da non configurare la necessità di approvazione di un preventivo S.U.E., in relazione all'esigenza di realizzare ulteriori attrezzature pubbliche oltre a quelle già esistenti e/o previste dal P.R.G.C. Ad esso si applicano le norme di dettaglio definite nelle varie aree urbanistiche.

4) Pertinenza

si intende per tale tutto ciò che non viene a far parte integrante e sostanziale dell'edificio principale, pur avendo con questo un rapporto di dipendenza funzionale (ad esempio recinzioni, campi da tennis e/o attrezzature sportive, box e/o magazzino nel cortile a servizio esclusivo della costruzione princi-

pale). Per gli interventi edilizi riguardanti le costruzioni intese come pertinenze, dovrà essere indicata la pertinenzialità delle stesse costruzioni nei progetti allegati alle relative istanze. Costituisce intervento di nuova costruzione, e come tale soggetto al permesso di costruire, la realizzazione di edifici pertinenziali di volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale al quale sono afferenti.

5) Destinazione d'uso :

Si intende per destinazione d'uso di un'area, come sotto definita, l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che sono prescritte od ammesse nell'area interessata. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, è quella stabilita dalla destinazione d'uso approvata nell'ultimo titolo abilitativo edilizio assentito, ovvero, in caso di indeterminazione di tale atto, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti (dichiarazioni sostitutive di atto notorio, etc.)

Il P.R.G.C. disciplina le destinazioni d'uso del suolo e degli immobili; le tabelle delle varie aree di Piano indicano le destinazioni "prescritte" e quelle "ammesse".

6) Variazioni essenziali:

Si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle condizioni previste dall'art. 32 del DPR 380/01 e s.m.i. in combinato disposto con l'art. 6 della L.R. n° 19 del 08.07.99.

7) Area:

Quando non diversamente specificato, si intende per area una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole di PRGC, per la quale, il Piano, prescrive norme operative che precisano le destinazioni d'uso ammesse, tipi d'intervento con i relativi parametri e le modalità d'attuazione.

8) Tipologie edilizie:

- edificio uni-bifamiliare = edificio composto di una o due unità alloggio;
- edificio plurifamiliare = edificio composto da più di due unità alloggio provviste ciascuna di ingresso proprio e disimpegnate tutte da una sola entrata principale, da scala e da ascensori eventuali comuni;
- fabbricazione in linea o a schiera = edifici con più unità alloggio su più piani disposte in modo lineare (retta, curva, spezzata), composti da più unità giustapposte (anche edificate in tempi differenti); ogni unità alloggio ha accesso indipendente);
- fabbricazione a blocco chiuso (isolato) costituita da edifici in linea o a schiera;
- fabbricazione isolata = edifici separati uno dall'altro, distaccati dai confini e architettonicamente risolti su tutti i fronti.

La tipologia edilizia nelle diverse porzioni del territorio è fissata dal P.R.G. nelle schede allegate.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ampliamento, di sostituzione edilizia aventi per oggetto sia gli edifici principali che i bassi fabbricati e/o corpi di fabbrica, dovranno essere eseguiti nel rispetto dei rapporti di copertura (Rc) stabiliti nelle allegare schede.

In deroga al precedente comma, nei cortili privati esistenti nelle aree del Centro Storico e del residenziale consolidato, è ammesso, secondo i disposti dello specifico regolamento comunale, l'inserimento di strutture coperte o chiuse da destinare esclusivamente a dehors temporanei al servizio delle attività di interesse pubblico (bar, ristoranti e simili), a condizione che le stesse siano realizzate in modo tale da non deturpare l'ambiente esistente, che la superficie coperta della stessa struttura non superi il 60% della superficie del cortile interessato dall'intervento, acquisendo l'assenso degli eventuali aventi causa contitolari dell'area ove prevista l'occupazione e delle proprietà confinanti in caso di edificazioni a meno di m 5 dal confine di proprietà. Inoltre nell'atto autorizzativo dovrà essere posta la condizione che tali strutture dovranno essere collegate esclusivamente alle suddette attività di interesse pubblico e che le stesse dovranno essere rimosse in caso di cessazione delle stesse attività con cambio di destinazione.

In particolare per le strutture da realizzarsi nel Centro Storico, la progettazione deve prevedere l'uso di materiali e tipologie che tengono conto del contesto storico e architettonico in cui si inseriscono.

Alla cessazione dell'attività, oltre alla rimozione della struttura, dovrà prevedersi la rimessa in pristino delle facciate e della pavimentazione del cortile interessati dalla struttura.

#### **Art. 17 - Distanze dai confini, vincolo tra confinanti.**

- [1] Le distanze degli edifici dal confine di proprietà non devono essere inferiori a quelle esistenti quando si tratta di interventi volti alla conservazione di edifici e manufatti esistenti.
- [2] Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono essere rispettati i seguenti minimi, comunque mai inferiori a ½ dell'altezza del fabbricato in progetto:
  - mt. 5 per le aree residenziali, di trasformazione, terziarie, assimilabili e servizi;
  - mt. 6 per le aree produttive;
  - mt. 5 per le aree agricole.
- [3] Sono ammesse edificazioni a confine qualora intervengano accordi tra i confinanti, nel rispetto delle norme del codice civile (c.c.) in materia di distanze nelle costruzioni ( art. 873 e seguenti) , delle distanze tra fabbricati di cui al successivo articolo e formalizzati con scrittura privata registrata, o qualora in una delle proprietà preesistano fabbricati ciechi costruiti a confine.
- [4] I sopralti di tetti e/o gli interventi di sopraelevazione possono conservare il perimetro od il filo degli edifici sottostanti anche se ciò determina distanze dai con-

fini inferiori a quelle previste dalle presenti norme, purché nel rispetto delle norme del c.c. e dell'articolo 9 del DM 1444/1968.

- [5] I bassi fabbricati di nuova costruzione e con altezza non superiore a mt. 3,00 possono essere addossati ai confini di proprietà, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile.
- [6] Le distanze del comma 2 non si applicano alle scale di sicurezza esterne prive di tamponamenti laterali, il cui ingombro non ecceda di oltre mt. 2,80 il filo di fabbrica dell'edificio.

#### **Art. 18 – Distanze tra fabbricati.**

- [1] La distanza tra fabbricati è da misurarsi secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è invece misurata solo perpendicolarmente alle pareti medesime e non radialmente rispetto agli spigoli della costruzione.
- [2] Nel centro storico, eccetto il caso in cui sia possibile l'aderenza al confine, le distanze minime tra nuovi fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti, computati senza tener conto di: superfetazione locali ricavati dalla copertura di cortili, costruzione provvisorie.
- [3] Nelle altre aree normative, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è stabilita in mt. 10.  
Non si considerano pareti finestrate quelle con sole aperture per bagni, wc, disimpegno, ripostigli, vani scala ed autorimesse, ed in generale con le aperture costituenti luci e non vedute.
- [4] Nelle aree di nuovo impianto la distanza tra fabbricati di nuova edificazione deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.
- [5] In applicazione dell'ultimo periodo dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444, sono ammesse distanze inferiori in caso di attuazione con S.U.E.. Tale previsione dovrà essere adeguatamente esplicitata negli elaborati costituenti il S.U.E..

#### **Art. 19 - Utilizzazione degli indici.**

- [1] Qualora un lotto, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionato allo scopo di realizzare nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati (sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare), verificando gli standards sull'intero lotto originario alla data di adozione del presente Piano .

[2] Non è ammesso trasferimento di capacità edificatoria fra lotti a diversa destinazione urbanistica.

[3] Il trasferimento di capacità edificatoria fra lotti non contermini all'interno di una stessa area di intervento o di aree di intervento omologhe, è consentito, fatta salva la verifica degli standards edilizi sul lotto di "atterraggio" della capacità edificatoria trasferita, mediante stipula di rogito notarile sottoscritto da parte degli aventi titolo, registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, da cui risulti il vincolo di trasferimento della superficie utile lorda tra i medesimi lotti.

Il lotto su cui viene trasferita la capacità edificatoria (lotto di atterraggio), potrà avere un incremento max del 30% rispetto all'indice di zona, sempreché il lotto di decollo sia in grado di esprimerla.

[4] Nella edificazione con intervento diretto, in funzione della tipologia di intervento edilizio proposto, dovranno, ove necessario, essere rispettati e verificati i seguenti parametri di utilizzazione d'area:

- 1) La densità fondiaria, il rapporto di copertura, la dotazione degli standards a parcheggio e verde privati, dovranno essere rispettati negli interventi di:
  - ampliamento, fatti salvi gli interventi "una tantum" di cui all'art. 77 delle vigenti NTA e gli interventi di recupero delle strutture aperte;
  - ristrutturazione edilizia comportanti incremento di S.U.L. nel solo caso di inserimento di nuovi solai e/o traslazione di quelli esistenti con incremento di piani abitabili, fatta salva la realizzazione di soppalchi disciplinati dall'art. 77 del vigente Regolamento Edilizio;
  - nuova edificazione.
- 2) Solo la dotazione degli standards di parcheggio e verde privati dovrà essere rispettata dagli interventi di:
  - ristrutturazione edilizia senza incrementi di S.U.L.;
  - ristrutturazione edilizia con chiusura delle strutture aperte esistenti;
  - sostituzione edilizia senza riduzione dell'area libera e con S.U.L. inferiore o uguale alla S.U.L. preesistente; in questo caso l'indice fondiario dovrà essere maggiore della S.U.L. preesistente;
- 3) Solo la dotazione dello standard di parcheggio privato dovrà essere rispettata:
  - negli interventi di cui al precedente punto 2) qualora all'interno del lotto fondiario non sia possibile soddisfare lo standard di verde privato.
  - nella sostituzione edilizia con incremento dell'area libera e con S.U.L. inferiore a quella preesistente; in questo caso l'indice fondiario dovrà essere maggiore della S.U.L. preesistente;
  - nei mutamenti di destinazione d'uso, che non comportino variazione degli standards urbanistici e che, prevedendo la realizzazione di opere edilizie,

non diano origine ad aumento di volumetria e riguardino superfici utili inferiori a mq 500.

[5] Gli interventi per i quali non è obbligatorio il rispetto degli indici di densità fondiaria o di rapporto di copertura nonché delle quantità di verde e parcheggio privati, sono quelli non contemplati nei precedenti commi del presente articolo ed in particolare:

- 1) gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, attività edilizia libera e cambio di destinazione d'uso di volumi inferiori a 700 mc, ex articolo 48, comma 1 della LR 56/1977 e s.m.i.;
- 2)- le ristrutturazioni edilizie che non comportano aumento di volume e/o delle superfici utili lorde , purché le aree libere di pertinenza conservino le loro superfici preesistenti, qualora sia chiaramente dimostrata l'impossibilità di verifica degli standards privati.

[5bis] Qualsiasi intervento edilizio concernente esercizi commerciali al dettaglio o di somministrazione alimenti e bevande è tenuto al reperimento delle dotazioni di parcheggio prescritte dalla disciplina di settore, fermi restando, per gli standard urbanistici, i disposti del comma 4 ter dell'articolo 21, della L.U.R. 56/77 e s.m.i..

[5ter] L'eventuale ricorso alla monetizzazione è disciplinato dall'articolo 4, comma 1, lettera C e, per quanto riguarda specificatamente le attività commerciali, dall'articolo 69, comma 5 delle presenti norme.

[6] Oltre a rispettare gli indici di P.R.G.C., gli edifici dovranno essere armonizzati con il tessuto urbano circostante. In sede istruttoria, potrà essere prescritta d'Ufficio, l'osservanza di allineamenti diversi da quelli esistenti, arretramenti maggiori di quelli prescritti, altezze inferiori a quelle massime indicate dal P.R.G.C. qualora esistano particolari e motivate ragioni ambientali, di traffico ed urbanistiche non rilevate in sede di strumento urbanistico generale, previo atto deliberativo della Giunta Comunale.

## **Art. 20 - Condizione di edificabilità.**

[1] Area edificabile è quella dotata, o di cui si prevede la dotazione, di opere di urbanizzazione primaria.

[2] Il P.R.G.C. pertanto individua la vocazione ma non conferisce capacità edificatoria, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria.

[3] In presenza di un intervento di nuova costruzione, o di ampliamento che comporti aumento di carico urbanistico, in zona non interamente urbanizzata o con insufficienti opere di urbanizzazione primaria e non sottoposta a S.U.E. potrà essere imposto al richiedente, in luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione, l'esecuzione diretta da parte del medesimo delle opere da realizzare, a scom-

puto totale o parziale dei corrispondenti oneri di urbanizzazione primaria dovuti, assoggettando l'intervento a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 49, comma 4, della LR 56/77 e s.m.i..

- [4] Nelle aree servite da acquedotto e fognatura comunali, gli edifici debbono obbligatoriamente allacciarsi, secondo le norme vigenti.
- [5] Nelle aree non servite da acquedotto, ogni edificio deve disporre di serbatoio e di valido impianto di potabilizzazione secondo le vigenti normative.
- [6] Nelle aree non servite da fognatura pubblica, può essere autorizzato un sistema alternativo di evacuazione delle acque reflue, purché lo consenta la natura del terreno, non si inquinino le acque sotterranee e l'impianto sia conforme a quanto specificatamente normato dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i. con specifica normativa regionale. In ogni caso è vietato lo smaltimento delle acque in pozzi perdenti.

## **Art. 21 - Tipi di intervento.**

Per le aree e gli edifici suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia il presente articolo definisce, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 13 della L.R. num. 56/77 e s.m.i., interventi ammissibili con riferimento alla classificazione di seguito riportata:

### A.1 – manutenzione ordinaria e attività edilizia libera.

- [1] sono definite rispettivamente all'articolo 3, comma 1, lettera a) e all'articolo 6 del DPR 380/2001 e s.m.i.; si richiama integralmente l'Allegato 1 al decreto ministeriale 2 marzo 2018 “glossario - edilizia libera (ai sensi dell' art 1, comma 2 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n.222)” con la precisazione che l'elenco delle opere ivi contenuto è esemplificativo e non esaustivo e che, per gli edifici industriali ed artigianali, sono opere di manutenzione ordinaria quelle indicate dalla Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977 n. 1918.

### A.2 – manutenzione straordinaria

- [1] È definita all'articolo 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 e s.m.i..
- [2] Annullato
- [3] Nel caso in cui riguardino parti esterne determinanti per caratteristiche ambientali e d'insieme, gli interventi saranno ammissibili solo se estesi all'intero edificio avente caratteristiche omogenee.

### A.3 - restauro ed il risanamento conservativo

- [1] Sono definiti all'articolo 3, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 e s.m.i..
- [2] Annullato



- [3] Annullato
- [4] Annullato
- [5] Annullato
- [6] Annullato
- [6.1] Annullato
- [6.2] Annullato
- [6.3] Annullato
- [6.4] Annullato
- [6.5] Annullato

#### A.4 - ristrutturazione edilizia

- [1] È definita all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001 e s.m.i..
- [2] Annullato
- [3] Annullato
- [4] Annullato
- [5] Annullato
- [6] Annullato
- [6.1] Annullato

#### A.5 - demolizione .

- [1] Sono gli interventi finalizzati all'abbattimento di edifici, o parti di essi, in relazione ad una eventuale e contestuale riedificazione parziale o totale dell'involucro edilizio, ovvero di solo abbattimento della struttura preesistente.
- [2] Annullato
- [3] Annullato

#### A.6 - sostituzione edilizia

- [1] Sono gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente ricadenti tra quelli di cui all'art. 3 c. 1 lett.e del DPR 380/01 13 lettera d bis della L.R. 56/77 e smi, da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione nel lotto e diversa sagoma. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, dovrà avvenire nel rispetto della S.U.L. edificata preesistente o degli indici delle aree normative se inferiori, e del vigente regolamento edilizio.
- [2] Qualora gli interventi di sostituzione edilizia prevedano il recupero di SUL preesistente maggiore di quanto esprima l'indice edificatorio della relativa zona ur-

banistica, dovrà essere prevista la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo mediante il quale vengano reperite e dismesse nell'ambito della stessa zona di P.R.G.C. le aree di cui all'art. 21 L.R. num.56/77 e s.m.i. in relazione alla S.U.L. che è stata oggetto di demolizione e di successiva riedificazione e che ecceda quella ammessa dagli indici di zona. L'eventuale ricorso alla monetizzazione è disciplinato dall'articolo 4, comma 1, lettera C.

[3] Annullato

#### A.7 - completamento

[1] Definisce gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

[2] Tali interventi sono attuabili con S.U.E. ovvero con permesso di costruire anche convenzionato; quest'ultimo è ammesso qualora gli interventi comportino la realizzazione di opere di urbanizzazione che eccedano i semplici allacciamenti, nell'ambito delle aree consolidate residenziali e produttive.

#### A.8 - nuovo impianto

[1] Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree in edificate da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche.

[2] Essi sono ammessi con preventivo S.U.E. .

#### A.9 - ristrutturazione urbanistica

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

[2] Tali interventi sono attuati mediante strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata.

[3] Esempi di applicabilità :

- demolizione di edifici e contestuale riedificazione degli stessi, accompagnate da modificazione dell'esistente tessuto urbanistico edilizio (ridisegno dei lotti, degli isolati o della rete stradale);
- interventi di completamento accompagnati da modificazione dell'esistente tessuto urbanistico edilizio;

#### **Art. 22 - Modificazione dei tipi di intervento.**

[1] Non costituiscono variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 - 12° comma lett.f)

della L.R.56/77 e s.m. i. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammissibili e definiti dalle presenti norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente, sempre che essi non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per cui il P.R.G.C. ha escluso tale possibilità o rientrino tra i beni culturali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi.

## TITOLO IV

### NORME DI CARATTERE PARTICOLARE

#### **Art. 23 - Prescrizioni per la costruzione delle autorimesse private**

[1] Fatti salvi i disposti di cui all'articolo 9 della L. 122/1989, le autorimesse di uso privato possono essere realizzate nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

*a) nel sopra e sottosuolo di aree di proprietà privata*

gli interventi che riguardano la realizzazione o la trasformazione di corpi di fabbrica o di bassi fabbricati destinati ad autorimesse su aree di proprietà privata (box o posti macchina), sono soggetti:

- a SCIA non onerosa ex articolo 22 del DPR 380/2001 per box o posti macchina di superficie utile netta complessiva non superiore a mq 36 per ogni unità immobiliare servita; in tale caso i box o posti macchina saranno autorizzati solo per quelle unità immobiliari che ne risultano sprovviste o dotate in modo insufficiente;
- a permesso di costruire oneroso qualora le autorimesse eccedano i limiti di cui al punto precedente.

Nelle aree residenziali, produttive, terziarie e commerciali esistenti, e nelle aree di pertinenza di fabbricati esistenti, al di sotto della quota del piano cortile o dell'area scoperta possono essere ricavati locali per autorimesse, secondo i disposti di cui all'articolo 9 della L. 122/1989, a condizione che l'estradosso del solaio di copertura di tali locali sia sistemato con idonea pavimentazione o a verde privato, ove richiesto; in tale caso il piano sistemato dell'estradosso del solaio, ivi comprese le rampe d'accesso, è ugualmente da considerarsi superficie scoperta, qualora le autorimesse emergano per non più di mt.1.20 al di sopra del piano di campagna conteggiato a partire dall'estradosso del piano sistemato.

*b) nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica*

sono realizzate ai sensi e secondo le procedure fissate dell'art.9 della legge 122/1989. Nella convenzione che disciplinerà tali interventi saranno stabiliti dal Comune gli eventuali limiti altimetrici da rispettare e le caratteristiche tecniche.

Nel sottosuolo delle aree a servizi destinate a verde e parcheggio sarà consentita la realizzazione di autorimesse interrato da parte di privati, qualora l'area in superficie venga dismessa all'Amministrazione Comunale e sistemata secondo le indicazioni previste dall'Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione che ne regoli le caratteristiche tecniche di realizzazione e la gestione degli impianti in superficie.

#### **Art. 24 - Prescrizioni per l'utilizzo dei sottotetti**

- [1] È ammesso l'utilizzo dei locali sottotetto degli edifici di nuova costruzione con copertura a falde secondo i disposti normativi del Regolamento Edilizio. È altresì ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti dei fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 6 della LR 16/2018, a condizione che :
- le falde dei tetti esistenti non siano innalzate per più di mt.1,00 (con riferimento alla quota di intradosso del puntone), senza modifica delle originarie pendenze e caratteristiche geometriche, se non per quanto eventualmente necessario alla loro armonizzazione con i caratteri tipologici del contesto;
  - siano verificati i requisiti di agibilità dei locali, in tutto od in parte, così come previsto dal Regolamento Edilizio, ovvero dall'articolo 6 della L.R. 16/2018.
- [2] L'eventuale innalzamento di mt. 1.00 previsto al comma precedente, è da escludersi nel caso di edifici di interesse storico-artistico e/o ambientale, ovvero nel caso di ricorrenza di elementi decorativi di facciata, cornicioni, etc. Per quanto riguarda il rispetto dei diritti dei confinanti si rimanda all'art. 17 di dettaglio, sul vincolo tra i confinanti.

#### **Art. 25 - Prescrizioni per le recinzioni**

- [1] Le tipologie delle recinzioni sono contenute nel vigente Regolamento Edilizio.
- [2] Nelle aree residenziali esistenti (aree 2) totalmente o parzialmente edificate, la realizzazione di nuove recinzioni attestata sul fronte stradale deve attenersi ai seguenti criteri :
- se il sedime stradale è interessato da nuovi allineamenti di P.R.G.C. la recinzione sarà posta sul tracciato di tali allineamenti;
  - se il sedime stradale è già dotato di marciapiedi, la recinzione potrà essere posta sugli allineamenti in atto, e comunque a non meno di mt. 1.50 dal margine interno del marciapiede;
  - se il sedime stradale è privo di marciapiedi e presenta larghezza inferiore a ml 7,00, la recinzione dovrà essere posta almeno a ml 5.00 dall'asse stradale ed essere contestualmente dotata di marciapiedi;
- [3] Nelle aree residenziali di completamento (aree 3) e di nuovo impianto (aree 4) la realizzazione della recinzione non potrà in alcun caso essere posta a distanza inferiore a mt 1.50 dal ciglio della sede viaria esistente o prevista, ovvero rispettare gli allineamenti esistenti in caso di maggiore distanza.
- [4] Lungo le strade in cui sono stabilite dal piano fasce di rispetto stradale e nelle strade interne alle aree agricole sono consentite normali recinzioni a delimitazione del confine di proprietà nel rispetto del Nuovo Codice della Strada (D.lgs. n. 285/1992) e relativo Regolamento di Esecuzione e Attuazione (D.P.R. n.

495/1992).

- [5] Nelle aree agricole, lungo i corsi d'acqua, le recinzioni possono essere realizzate solo a giorno in paletti infissi nel terreno con rete metallica prive di cordoli a vista, mantenendo un arretramento minimo di metri 3,00 dalla sponda, al fine di consentire la regolare manutenzione.

#### **Art. 26 - Dotazione di parcheggi.**

- [1] L'edificazione per i nuovi interventi nelle aree di completamento e di nuovo impianto, ovvero negli interventi di ampliamento o di ristrutturazione comportante la chiusura di fienili o spazi aperti, deve avere la seguente dotazione minima di parcheggi privati da realizzare, parte all'interno della recinzione e parte all'esterno :

1. Abitazioni: deve essere reperita un'area a parcheggio pari a 1 mq/10 mc di nuova volumetria residenziale localizzandola almeno per 1/3 all'esterno della recinzione. Il passo carraio può essere computato come superficie a parcheggio privato esclusivamente per edifici uni-bifamiliari o, in evidente mancanza di alternative, per gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e/o riuso abitativo di fabbricati esistenti;
2. Attività direzionale: deve essere reperita un'area a parcheggio privato pari almeno al 50% della superficie utile lorda. Oltre a tale parcheggio privato, resta comunque dovuto quello di uso pubblico pari almeno al 50% della superficie lorda di pavimento, fruibile durante gli orari di apertura dell'attività così come previsto dall'art.21 comma 1 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.
3. Attività commerciale: si fa riferimento all'art. 21 1° comma 1 punto 3) e comma 2 della L.R. 56/77 e s.m. i. ed alle norme di dettaglio di cui al successivo Titolo VI.
4. Attività produttiva: deve essere reperita un'area a parcheggio pari al 15% della superficie utile lorda, di cui 1/3 all'esterno della recinzione.

- [2] Le superfici esterne alla recinzione di cui sopra, devono essere generalmente reperite in aree aventi la stessa destinazione urbanistica di quella alla quale sono asservite, essere ubicate in fregio alla viabilità d'accesso e ad essa collegate direttamente.

- [3] I parcheggi interni alle recinzioni, possono essere ricavati nei boxes, nei cortili o nella stessa costruzione principale o negli spazi liberi oppure promiscuamente; quelli esterni alla recinzione, nel caso non sia possibile localizzarli contigualmente alla stessa, possono essere ubicati anche in aree che non formano parte del lotto, purché, in tale caso, siano asserviti all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio di uso pubblico, a mezzo di atto pubblico registrato e

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del proprietario.

Gli spazi di sosta dovranno comunque essere facilmente fruibili e sufficientemente prossimi all'edificio principale.

- [4] Sono comunque consentiti nelle misure sopraindicate, parcheggi privati totalmente esterni alle recinzioni.

#### **Art. 27 - Tutela e sviluppo del verde.**

- [1] Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere tutelato e sviluppato il verde.
- [2] I progetti di edificazione e trasformazione del suolo dovranno essere studiati in maniera da rispettare gli alberi di pregio esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali ed osservando allo scopo la distanza minima di mt. 2.00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazione, etc.) dalla base del tronco (colletto). In ogni caso l'abbattimento di piante esistenti (che non siano infestanti o appartenenti alla black list regionale) può essere consentito solo se adeguatamente motivato da specifica relazione agronomica e se previsto dal progetto approvato.
- [3] Nei progetti allegati alle istanze abilitative di nuovi edifici residenziali, dovrà essere prevista la dotazione di aree a verde privato nelle misure di 8 mq ogni 33 mq di S.U.L. (100 mc di volumetria) e dovranno essere indicate la sistemazione esterna e le zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e tutte le opere di finitura esterna (pavimenti, recinzioni, arredi fissi, etc.).
- [4] Possono essere conteggiate, per l'assolvimento dello standard a verde di cui al comma 3, le aree verdi a copertura delle autorimesse semi-interrate previste dalle Norme, con un minimo di riporto di terreno vegetale di cm.40.
- [5] La nuova alberatura, dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati ed alle viste relative.
- [6] Nelle zone produttive, industriali e terziarie, fatte salve norme specifiche disciplinate Piani Attuativi già approvati e vigenti, le aree libere da costruzioni o da parcheggi regolamentari e dalle necessarie aree di manovra e di carico e scarico merci dovranno essere adeguatamente piantumate, ove possibile, con alberi d'alto fusto ed arbusti.
- [7] Il Piano individua nell'ambito delle aree urbane residenziali delle aree a verde privato su cui è possibile applicare gli indici e i parametri di edificabilità del Piano.

#### **Art. 28 - Bassi fabbricati per ricovero attrezzi agricoli**

- [1] È consentita la costruzione di bassi fabbricati aperti o chiusi, esclusivamente ad uso deposito attrezzi agricoli per orti, a condizione che, essi non superino il rapporto di copertura di 1/7 sui rispettivi orti e comunque non superino singolarmente la superficie lorda di mq 15, e siano realizzati con copertura a due falde, manto di copertura in tegole di cotto, tamponamento perimetrale in muratura o legno, o con altri materiali stabiliti dal regolamento edilizio come idonei a conferire ad essi un aspetto estetico non degradante o deturpante. È prescritta un'altezza massima di imposta della copertura di mt. 2.40. Nel caso in cui i bassi fabbricati vengano accorpati sui confini degli orti contigui, non dovranno comunque superare singolarmente la superficie coperta pari a 1/7 del rispettivo orto con un massimo di mq 15, e dovranno essere coperti da un unico tetto a due falde. La costruzione di tali manufatti non è comunque ammessa nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree residenziali o destinate ad attività economiche o di servizio. All'interno non sarà possibile installare impianti a fiamma libera.

#### **Art. 29 - Verande e porticati**

- [1] È ammessa l'esecuzione di manufatti verticali di tamponamento di logge, balconi e terrazze, mediante cortine vetrate, in modo da realizzare verande, serre e simili, sui fronti interni opposti alla via degli edifici con fabbricazione in linea od a schiera, sui fronti opposti alla via pubblica principale degli edifici a blocco e sui fronti interni su cortile, degli edifici con fabbricazione a blocco chiuso; tali interventi sono consentiti:
- a) all'interno del Centro Storico (Acs1), limitatamente agli edifici condominiali, a tipologia edilizia incoerente con il tessuto edilizio storico, purché già interessati dalla presenza di verande legittime o condonate.
  - b) all'interno del centro urbano e/o dei nuclei frazionali, limitatamente agli edifici che risultino ultimati con trasmissione di denuncia di fine lavori alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante.
- [2] Laddove è consentita la realizzazione di verande, si distinguono due casi :
- a) l'edificio non presenta verande legittime o condonate: in questo contesto, i manufatti, possono interessare una superficie di norma non superiore a mq 10 per unità immobiliare, salvo casi particolari da valutarsi singolarmente e da sottoporsi al giudizio e della Commissione Locale per il Paesaggio, ove competente. Il titolo abilitativo edilizio è subordinato ad atto di impegno del condominio sottoscritto dall'Amministratore e/o da tutti i condomini, con obbligo di renderlo atto di regolamento, certificante il tipo di serramento prescelto, in caso di eventuali future richieste da adottare in tutte le unità immobiliari affacciate sullo stesso lato per edifici fino a n. 2 piani di altezza.



Nel caso di edifici di altezza superiore a n. 2 piani (a più unità immobiliari) il titolo abilitativo edilizio è subordinato alla presentazione di un progetto con soluzione architettonica ordinata ed unitaria riguardante tutto l'edificio. In tal caso l'intervento è ammesso solo in seguito ad impegno di realizzarlo completamente per quanto riguarda singole colonne verticali o singoli piani, sottoscritto secondo quanto precedentemente indicato;

- b) l'edificio presenta verande legittime o condonate: in questo contesto i nuovi manufatti dovranno uniformarsi alla superficie ed alla tipologia prevalente fra quelle esistenti ove le verande già installate interessino almeno i 2/3 dei balconi; al di sotto di tale limite i nuovi manufatti potranno essere autorizzati in conformità a specifico regolamento comunale o subordinatamente alla presentazione di un unico progetto di riordino riguardante tutto l'edificio, con soluzione architettonica unitaria ed all'impegno a realizzarlo completamente ed unitariamente.

[3] In entrambi i casi suesposti, i nuovi manufatti, sono ammessi esclusivamente alle seguenti condizioni :

- il tamponamento, sia realizzato con elementi, aventi le caratteristiche di serramento, trasparenti e mobili, di tipo accettato dal Comune, dotato di sistemi di apertura a libro o a soffietto o ad ante scorrevoli, che consentano la massima apertura possibile;
- non risultino incluse nel tamponamento bocche di immissione dei condotti di trasporto delle immondizie ;
- qualora il tamponamento sia posto in corrispondenza di vani residenziali ad uso servizi igienici e cucine, vengano installati, ove non già presenti, idonei sistemi di ventilazione forzata, nel rispetto delle vigenti norme tecniche sulla sicurezza degli impianti;
- non siano installati nella veranda corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi, atti a mutarne le caratteristiche in volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
- le superfici finestrate del tamponamento e quelle che si aprono sulla veranda consentano una adeguata ventilazione dei vani ;
- non venga alterata la sagoma dell'edificio con la formazione di logge/balconi tamponati in modo permanente e fisso con serramenti e/o muraure (es. bow-windows) costituenti Superficie Utile Lorda.

[4] È consentita la chiusura, ai fini del risparmio energetico, dei piani pilotis, a condizione che sia realizzata con elementi vetrati e purché in essi non vengano ricavati locali adibiti ad uso residenziale, anche solo temporaneo, od a deposito ed esposizione.

### **Art. 30 – Impianti di distribuzione dei carburanti**

- [1] L'insediamento e l'ampliamento degli impianti per la distribuzione dei carburanti al pubblico sono disciplinati dall'Allegato B alla DGR n.40-6232 del 22/12/2017, con le seguenti precisazioni:
- a) gli impianti per la distribuzione di carburante possono essere collocati anche all'interno delle fasce di rispetto alla viabilità stradale;
  - b) non è ammesso l'insediamento di nuovi impianti in ambiti a prevalente destinazione residenziale;
  - c) gli impianti per il lavaggio delle autovetture soggiacciono alle medesime prescrizioni localizzative stabilite per i distributori, ma, qualora siano autonomi, non possono essere dotati di attività integrative artigianali, commerciali o di somministrazione.

### **Art. 31 - Regolamento edilizio.**

Per quanto non indicato nelle N.T.A. di P.R.G.C. si rimanda al vigente Regolamento Edilizio approvato con Del. C.C. n. 29 del 10/07/2018.

### **Art. 32 – Schede di area**

Le schede di area allegate alle presenti N.T.A. costituiscono, ad ogni effetto, parte integrante e sostanziale delle norme stesse.

## TITOLO V

### DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

#### **Art. 33 - Mutamento della destinazione d'uso.**

[1] Ai fini della disciplina del mutamento di destinazione d'uso, si considerano le categorie di destinazione d'uso e le relative sottoclassi individuate dal Titolo II delle presenti Norme.

Si distingue la disciplina degli interventi di mutamento della destinazione d'uso a seconda che siano eseguiti senza o con il concorso di opere edilizie

#### MUTAMENTO DI DESTINAZIONE SENZA CONCORSO DI OPERE EDILIZIE

Fatti salvi i disposti dell'articolo 48, commi 1 e 1 bis, della L.U.R. 56/77 e s.m.i., costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a idoneo titolo abilitativo eventualmente oneroso, il passaggio, in assenza di opere edilizie, dall'una all'altra delle categorie individuate dal Titolo II. L'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione d'uso in atto. Il concessionario è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.

Il passaggio dall'una all'altra delle sottoclassi di destinazione d'uso individuate dal Titolo II delle presenti norme costituisce anch'esso, anche in assenza di opere edilizie, modifica di destinazione d'uso da subordinare a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

#### MUTAMENTO DI DESTINAZIONE CON IL CONCORSO DI OPERE EDILIZIE.

Il mutamento di destinazione d'uso eseguito con il concorso di opere edilizie, fatta salva l'applicazione di quanto sopra disposto, è assoggettato al regime edilizio ed alle condizioni di gratuità/onerosità previste per la tipologia dell'intervento dalle vigenti norme statali e regionali.

#### **Art. 34 - Aree residenziali.**

[1] Sono le parti del territorio comunale interessate da insediamenti residenziali ed attrezzature urbane o attività al servizio della residenza o comunque connesse alla residenza.

[2] In queste aree, oltre alle attività risultanti dalle tavole di Piano, e salvo ulteriori specificazioni di S.U.E. sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze
- servizi sociali di proprietà pubblica

- sedi associative
- ristoranti, bar, locali di divertimento
- artigianato di servizio alla residenza
- attrezzature a carattere religioso
- locali di spettacolo
- uffici pubblici e privati, studi professionali
- alberghi e pensioni
- servizi collettivi a gestione pubblica e privata
- autorimesse private e d'uso pubblico
- commercio al dettaglio
- sport

Gli interventi edilizi e i mutamenti di destinazione d'uso dovranno essere eseguiti nel rispetto delle presenti Norme, e del vigente regolamento edilizio.

- [3]** Gli interventi di edilizia residenziale, relativi alle aree di tipo-4 (residenziali di nuovo impianto) e 8 (trasformazione), devono prevedere la realizzazione di edilizia residenziale pubblica (ERP) secondo le quantità minime indicate nelle schede di area. L'edilizia convenzionata di cui all'articolo 17, comma 1, del DPR 380/01 e s.m.i. è da considerarsi equipollente all'ERP, ai fini delle presenti norme.

Nel caso in cui, per la ridotta entità dell'intervento e/o per la localizzazione dell'intervento stesso, non risultasse opportuna la realizzazione di quota di E.R.P. in una determinata area, la stessa quota potrà essere attribuita ad un'altra area appartenente a quelle di tipo 3,4,8 nel rispetto complessivo della percentuale del 40% di cui all'art. 3, comma 1, della L. 167/1962.

### **Art. 35 - Centri Storici**

- [1]** Sono le parti di territorio comunale definite come Centri Storici, secondo l'art. 24 della L.R. 56/77, e successive modifiche ed integrazioni, delimitate nelle tavole di Piano. Di tali porzioni di territorio comunale, il P.R.G.C, prevede la salvaguardia fisica morfologica e funzionale, con le indicazioni delle tavole in scala 1:1.000 e le prescrizioni delle presenti NTA.

- [2]** Tali aree sono così denominate:

- 1 - Centro storico ACS 1 (tav. 13 - Sviluppo scala 1:1000);
- 2 - Centro storico ACS 2 (tav. 14 - Sviluppo scala 1:1000);
- 3 - Centro storico ACS 3 (tav. 14 - Sviluppo scala 1:1000).

- [3]** Nelle porzioni individuate secondo la succitata elencazione è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e

tradizionale.

[4] Gli interventi ammessi dovranno rispettare le prescrizioni operative distintamente fissate per ogni area ACS nelle norme che seguono.

[5] In tali aree ACS, il P.R.G.C., si attua con interventi diretti e con strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) di iniziativa pubblica e/o privata.

[6] Ambiti sottoposti a S.U.E.:

Essi possono essere individuati da parte dell'Amministrazione Comunale e gli S.U.E. dovranno essere rivolti e finalizzati:

- al recupero edilizio ovvero alla ristrutturazione urbanistica, se strettamente necessaria e motivata; in tale caso lo S.U.E. dovrà essere formato ed approvato ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- alla organizzazione della viabilità interna al fine di favorire la mobilità pedonale e il trasporto pubblico;
- alle operazioni di restauro e risanamento conservativo aventi per obiettivo l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano, e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali;
- alla utilizzazione di aree ed immobili idonei per i servizi pubblici o sociali carenti.

[7] In questi ambiti è consentita, dal momento della loro individuazione con relativa deliberazione consiliare ed in attesa della loro approvazione :

- la conservazione degli edifici di recente edificazione o privi di valore storico-artistico, mediante gli interventi di recupero edilizio con ristrutturazione edilizia; in tal caso gli ampliamenti dovranno avvenire mediante il recupero all'interno delle strutture non abitative od originariamente agricole ancorché parzialmente aperte;
- la conservazione degli edifici di interesse storico e/o artistico, individuati secondo le indicazioni delle successive norme, mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo finalizzato al recupero abitativo e opere finalizzate al mantenimento delle attività in atto alla data di adozione del Progetto Preliminare del P.R.G.C..

[8] Al di fuori degli ambiti assoggettati a S.U.E., sono ammessi, fatti salvi ulteriori prescrizioni negli articoli di dettaglio delle singole aree:

- per edifici di interesse storico e/o artistico, precisati nei successivi articoli di dettaglio, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (ove ammessa), e opere finalizzate al mantenimento delle attività in atto alla data di adozione del P.R.G.C. o all'inserimento di nuove attività ammissibili secondo le presenti norme. Le operazioni di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, relative agli edifici di interesse storico-artistico do-

vranno essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, le posizioni, la forma delle strutture e delle scale;

- Per edifici privi di carattere storico e/o artistico, tutti gli interventi ammessi per gli edifici con carattere storico-artistico, la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia nei limiti di seguito precisati:

all'interno delle aree ACS, a salvaguardia della trama viaria del tessuto storico, dei valori ambientali, dell'aspetto morfologico delle tipologie edilizie, e dei materiali esistenti, gli interventi dovranno:

- 1) rispettare gli allineamenti viari esistenti, al fine di consentire, ove altrimenti non possibile, il recupero della volumetria preesistente. La ricostruzione potrà avvenire anche in difformità alle prescrizioni delle presenti norme e del regolamento edilizio, limitatamente alle distanze tra fabbricati prospicienti, purché non inferiori alle distanze preesistenti, all'area scoperta dei cortili. Non dovrà comunque essere superata l'altezza del più vicino edificio di interesse storico-artistico vincolato ai sensi D.L.G.S. 42/04, ovvero soggetto a restauro e risanamento conservativo ovvero a ristrutturazione edilizia) e/o dei fabbricati individuati in cartografia, il cui fronte è soggetto a restauro e risanamento conservativo;
- 2) prevedere un'articolazione delle nuove volumetrie ovvero delle S.U.L., che, per il rispetto del contesto planovolumetrico e ambientale in cui l'intervento si inserisce, potranno risultare anche inferiori alle preesistenti od a quelle consentite.

In particolare, gli interventi di sostituzione edilizia nelle aree ACS1 e ACS3 potranno soltanto riguardare rispettivamente gli edifici per i quali è consentita la ristrutturazione edilizia in area ACS1, e quelli denominati "a termine" per le aree ACS3 con le relative specifiche contenute nella norma di dettaglio.

All'interno dell'area ACS2 non sono consentiti interventi di sostituzione edilizia.

Per l'attuazione degli interventi di sostituzione edilizia si rimanda altresì al rispetto dell'ultimo comma dell'articolo di dettaglio.

- negli edifici o parte di edifici non utilizzati anche se non completamente chiusi (originariamente con destinazione d'uso anche non residenziale) è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con la chiusura delle parti aperte e con inserimento delle attività residenziali e non residenziali ammesse.

L'Amministrazione Comunale potrà limitare tali interventi in considerazione del valore architettonico dell'edificio, ovvero di specifiche problematiche. L'inserimento delle attività non residenziali dovrà avvenire, limitatamente ai primi due piani fuori terra, con la verifica dello standard di uso pubblico ovvero con monetizzazione dello stesso.

Dovrà prevedersi l'eliminazione delle superfetazioni dei fabbricati esistenti che contrastano con il tessuto edilizio ed ambientale.

- il mantenimento dei bassi fabbricati esistenti, chiusi o parzialmente chiusi e non in contrasto ambientale, mediante operazioni di manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, che ne permettano l'uso pertinenziale, nonché il ripristino o inserimento di attività compatibili con la residenza, anche con la chiusura di parti aperte, assicurando la valorizzazione delle qualità edilizia ed ambientale;
- nei bassi fabbricati coprenti parzialmente o totalmente i cortili privati, facenti parte delle attività commerciali in atto nei piani terreni dei fabbricati principali, il mantenimento delle stesse attività, interventi di manutenzione, consolidamento statico e ristrutturazione edilizia, fatta salva la legittimità dei provvedimenti autorizzativi e con l'impegno alla rimozione in caso di cessazione dell'attività.

- [9] Le destinazioni d'uso ammesse sono precisate negli articoli delle singole aree ACS; quelle non ammissibili o incompatibili sono le attività produttive, mentre per le attività commerciali si rimanda al Titolo VI.
- [10] Agli S.U.E. è demandata l'ulteriore precisazione dei tipi di intervento ammissibili, nonché mutamenti di destinazione d'uso relativamente a superfici utili eccedenti le quantità stabilite nei successivi articoli.
- [11] Tutti gli interventi relativi agli edifici ex D.Lgs. 42/2004 parte prima sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ABAP del Piemonte. Sia gli interventi di manutenzione straordinaria, che gli altri interventi dovranno essere orientati al rigoroso restauro conservativo, filologicamente guidato, dell'architettura originaria, con esclusione di ogni ripristino mimetico o camuffamento stilistico, e la eliminazione di aggiunte esterne o interne, incoerenti o deturpanti.
- [12] Per interventi di migliorie funzionali e distributive per finalità pubbliche, saranno consentiti piccoli ampliamenti con l'uso di tecnologie e materiali anche non coerenti con l'impianto originario, purché siano autorizzati dalla Soprintendenza ABAP.
- [13] Gli strumenti urbanistici esecutivi e gli interventi soggetti a permesso di costruire, relativi agli edifici definiti dal P.R.G.C. di interesse storico e/o artistico, sono rispettivamente subordinati al parere vincolante della Commissione regionale per i beni culturali ed ambientali ai sensi degli artt.40, comma 10, e 41 bis, comma 6, della L.R. 56/77 e s.m.i. e della Commissione Locale per il Paesaggio ai sensi dell'articolo 49, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i., ove non già assoggettati al parere della Soprintendenza.
- [14] I titoli abilitativi edilizi e i piani esecutivi dovranno di norma prevedere l'impiego di materiali e modalità sotto indicate, salvo nei casi in cui si riscontrino situazioni di fatto, determinatesi a seguito di interventi recenti, che ne dimostrino la non stretta necessità:

- coperture in coppi;
- passafuori in legno;
- canali di gronda e pluviali in lamiera zincata o rame a sezione tonda;
- intonaci civili nei colori che dovranno essere approvati dagli Uffici Comunali competenti, previa campionatura sulla facciata;
- cornici, cornicioni, fasce decorative, ecc. tinteggiati con tonalità armonizzata con il colore della facciata, da approvarsi preventivamente con progetto unitario esteso a tutta la facciata;
- serramenti in legno verniciato a colori tradizionali od in metallo verniciato scuro;
- oscuramenti interni ed esterni (tipo ante o gelosie) in legno verniciato;
- davanzali, stipiti e soglie in pietra naturale non lucida;
- zoccolature degli edifici in pietra naturale (luserna, serizzo, beola), con finitura a spacco o simile e comunque non lucida, avente altezza massima di cm 100;
- le insegne e gli elementi di arredo commerciali, dovranno essere conformi a quanto previsto nell'articolo di dettaglio relativo alle attività commerciali .
- solette e mensole di balconi per quanto possibile in pietra naturale;
- portoni d'ingresso e chiusura di autorimesse in legno verniciato, con lavorazione a doghe o pannelli pieni;
- cancellate di accesso alle corti, ringhiere ed inferriate in profilato di ferro con bacchette a sezione piena o in ferro battuto a semplici elementi;
- pavimentazioni esterne, marciapiedi, canali di scolo delle acque, ecc. in materiale tradizionale come: cotto, ciottoli, cubetti porfido, lastre pietra squadrata, autobloccanti specifici per i centri storici, ecc.;
- le decorazioni devono essere mantenute e ripristinate;
- gli elementi tecnologici (fili elettrici, condutture gas, scatole di derivazione, ecc.) non sono ammessi in facciata, quindi, nella ristrutturazione dovrà prevedersi la loro eliminazione e/o interrimento, obbligatorio anche per i concessionari delle reti;
- le cortine verso via (facciate piene o muretti) devono essere mantenute con le loro caratteristiche.

#### **Art. 35.1 - Centro Storico ACS1.**

**[1]** Nell'area ACS1 il P.R.G.C. individua:

- a) "Edifici e manufatti civili compresi negli elenchi di cui alla parte prima del D.L.G.S. 42/2004 (ex L. 1089/39)".



- b) Edifici definiti nella cartografia di dettaglio di interesse artistico e come tali soggetti a restauro e risanamento conservativo.
- c) Edifici e complessi di edifici soggetti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia di carattere conservativo, indicata nelle tavole di PRG in scala 1:1.000 come “di tipo A” e vincolata al mantenimento e ripristino delle caratteristiche originarie (tipologia di facciata, soffitti a volta ed a cassettoni, elementi decorativi) fatta comunque salva la possibilità di intervento di cui al comma 7.
- d) Edifici e complessi di edifici soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria, a ristrutturazione edilizia, nonché a interventi di sostituzione edilizia nel rispetto dei disposti del precedente articolo di dettaglio.

**[2]** In tale area sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale, comprese le destinazioni strettamente connesse con la residenza;
- di pubblico servizio, terziarie, amministrative, con superficie utile non superiore a mq 500;
- commerciale nei limiti previsti dall'articolo di dettaglio di cui al Titolo VI;
- artigianale di servizio limitatamente ad unità non superiori a mq 250 di superficie utile.

**[3]** Per ogni attività commerciale al minuto ed artigianale di servizio, la localizzazione della relativa superficie può avvenire su diversi piani dell'edificio, a condizione che: l'attività commerciale sia comunque localizzata al piano terreno, la restante parte sia localizzata nei piani sottostanti e/o al solo piano soprastante ad esso al quale tali piani devono essere direttamente collegati internamente. Devono essere fatte salve le verifiche degli standards urbanistici ovvero delle monetizzazioni ove consentito.

**[4]** Per le destinazioni d'uso in atto, alla data di adozione del P.R.G.C., s'intendono confermate tutte le attività amministrative pubbliche e private, le attività commerciali e l'artigianato di servizio.

**[5]** Per gli edifici non appartenenti alla elencazione di cui al precedente 1° comma, gli interventi ammessi sono di tipo manutentivo e di risanamento, nonché di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia purché queste operazioni riducano, ove possibile, l'altezza degli edifici (qualora questa ecceda l'altezza delle circostanti parti di interesse storico e/o artistico) ed eliminino gli elementi deturpanti di incoerenza ambientale.

**[6]** Annullato

**[7]** Nel rispetto dei disposti del precedente articolo di dettaglio è ammesso l'utilizzo dei sottotetti ad usi abitativi, anche con modesti innalzamenti della quota d'imposta del tetto fino ad un massimo di mt. 1,00; tali innalzamenti sono consentiti per gli edifici privi di interesse storico e/o artistico, purché non interrompano la

continuità dei cornicioni in muratura e rispettino le pendenze preesistenti.  
Tali innalzamenti inoltre non dovranno alterare le caratteristiche ed i prospetti di edifici storici che si confrontano per immediata vicinanza o per scorcio visivo.  
Gli innalzamenti del tetto dovranno essere debitamente corredati da documentazione tecnica e fotografica estesa agli edifici circostanti.

#### **Art. 35.2 - Centro Storico ACS2.**

- [1] È costituito dall'edificio per il culto e dalle relative aree e strutture di pertinenza.
- [2] Per l'edificio in particolare si applica il rigoroso restauro e risanamento conservativo, sia statico che architettonico, con la tutela delle preesistenze di valore storico, artistico e ambientale, con il ripristino delle parti alterate, la sostituzione degli elementi strutturali irrecuperabili con altri aventi gli stessi requisiti, con la eliminazione delle aggiunte e superfetazioni incoerenti e degradanti.
- [3] Gli interventi di ampliamento, o di nuove costruzioni, per servizi pubblici nelle aree libere all'interno dell'ambito ACS2, nonché gli interventi eccedenti il restauro ed il risanamento conservativo per l'edificio esistente, dovranno essere inquadrati in uno strumento urbanistico esecutivo in un progetto unitario organicamente esteso all'ambito di intervento, od all'intero edificio con relative aree di pertinenza, nel rispetto comunque, dei caratteri tipizzanti degli edifici esistenti e delle caratteristiche e dei valori storico-artistici e ambientali.
- [4] La D.C.R. n. 61 del 10.04.18 ha dichiarato che gli immobili del Santuario Vergine di Loreto, convento e pilone votivo, rivestono interesse culturale di cui agli artt. 10-12 del Dlgs 42/04 e s.m.i.. Tale vincolo è individuato cartograficamente sulla tavola di P.R.G.C. ACS2.

#### **Art. 35.3 - Centro Storico ACS3.**

- [1] È caratterizzato dall'unitarietà tipologica dell'impianto edilizio originario, frammentato nella diversificata proprietà, definito dal P.R.G.C. di interesse storico-artistico e sottoposto a tutela ai sensi del D.L.G.S. 42/2004 (ex L. 1089/39)
- [2] Per le destinazioni d'uso in atto, alla data di adozione del piano, si intendono confermate tutte le attività pubbliche, commerciali, artigianali di servizio, nonché le attività residenziali e di servizio all'agricoltura.  
Qualsiasi intervento edilizio eccedente la manutenzione ordinaria dovrà essere sottoposto al parere preventivo della Soprintendenza ABAP.
- [3] Eventuali nuove destinazioni d'uso diverse dovranno essere verificate, sulla base di un accurato confronto tra i requisiti inerenti le funzioni assegnabili e le capacità funzionali delle singole strutture e/o spazi, in modo che al complesso e ad ogni singola parte di esso siano assegnate soltanto quelle funzioni pienamente

coerenti e compatibili con l'impianto, le caratteristiche, i valori storico-artistici originari, tenuto altresì conto degli indirizzi forniti dalla Commissione Regionale per le Residenze e le Collezioni Sabaude.

- [4] Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo a fini residenziali, e quelli rivolti alla definizione di nuove destinazioni d'uso, che richiedono la verifica di cui sopra, dovranno essere inquadrati in uno strumento urbanistico di recupero edilizio il cui ambito sarà definito dall'Amministrazione Comunale all'interno del perimetro di cui al Dlgs 42/2004.
- [5] Negli edifici o loro parti, non rientranti nel perimetro dell'impianto originario, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizie, diretti sia al recupero abitativo che per attività connesse alla residenza con l'uso di tecniche e materiali appropriati.
- [6] Tutti gli interventi che riguardano il vecchio impianto dovranno essere attuati con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture e degli scaloni principali, eliminando aggiunte e superfetazioni incoerenti rispettando il carattere ed il valore storico-artistico dell'impianto stesso, recuperando altresì le strutture aperte esistenti facenti parte del complesso originario.
- [7] Gli interventi di recupero del vecchio impianto, da attuarsi con piani di recupero, dovranno rispettare le caratteristiche formali ed architettoniche, nonché le quote altimetriche e planimetriche dell'impianto originario.  
Con tali interventi sono ammissibili destinazioni abitative o per attività connesse alla residenza, mentre le destinazioni d'uso, che richiedono la verifica di cui al precedente 3° comma, dovranno essere inquadrate in uno S.U.E. che preveda le eventuali dismissioni ai sensi di legge, ovvero le verifiche degli standards e/o l'assoggettamento ad uso pubblico di porzioni di aree e/o di fabbricati.  
Le strutture definite "a termine", esistenti nei cortili centrali dell'impianto originario, oltre a quelli indicati con apposita simbologia nella planimetria specifica dell'area ACS3, potranno essere soggette alla sola manutenzione ordinaria, con l'intesa che, eventuali interventi di riqualificazione delle stesse dovranno essere inquadrati in un progetto di riqualificazione urbanistica ed ambientale secondo gli indirizzi della Commissione Regionale per le Residenze Sabaude e della Soprintendenza ABAP. A protezione e salvaguardia dell'impianto originario, è stata individuata una fascia di rispetto con coni prospettici di non edificabilità, esterna alla perimetrazione di cui al Dlgs 42/2004

#### **Art. 36- Aree residenziali esistenti - 2**

- [1] Nelle aree residenziali esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordi-

naria e straordinaria, opere interne, ampliamenti, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuove costruzioni nei lotti liberi o interclusi nel rispetto delle indicazioni delle tavole di piano nonché delle modalità e degli indici stabiliti nelle relative schede allegate alle presenti norme.

Dovrà comunque prevedersi per le nuove costruzioni un'altezza massima di mt.10,50 nelle aree del concentrico e di mt.7,50 nelle aree frazionali relativamente all'estradosso dell'ultimo piano abitabile, oltre al rispetto dell'indice di zona e del rapporto di copertura massimo del 40%.

- [2] Per la edificazione nei lotti liberi o interclusi, non di pertinenza d'uso o volumetrica degli edifici esistenti, nei quali gli interventi previsti richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi, l'Amministrazione Comunale potrà stabilire il ricorso al permesso di costruire convenzionato ex art. 49 comma 4 L.R. 56/77 e s.m.i..

I lotti liberi non dovranno comunque derivare da impropri frazionamenti dei terreni. È inoltre possibile trasferire la volumetria di aree a servizi (senza frazionamento) di interesse per l'Amministrazione Comunale, prossime ai lotti liberi di intervento, con valore pari al 50% dell'indice fondiario e con contestuale cessione gratuita dell'area al Comune. In tal caso la volumetria massima realizzabile sul lotto d'intervento sarà quella che rispetta l'altezza massima, il rapporto di copertura e gli standards edilizi urbanistici.

- [3] Per i fabbricati esistenti, saranno comunque consentiti ampliamenti in misura non superiore al 30% della volumetria esistente rispettando il rapporto massimo di copertura del 40% e l'altezza massima prevista all'ultimo capoverso del 1° comma, oltre al rispetto degli standards privati di parcheggio e verde. Negli edifici a cortina prospettanti su spazi pubblici, non è possibile configurare nuovi volumi in facciata, salvo interventi di sopraelevazione e recupero dei sottotetti ad uso abitativo.

Gli ampliamenti dovranno di norma rispettare gli indici di zona, salvo specifiche esigenze riconducibili a motivazioni igienico-funzionali ovvero comportanti la chiusura dei piani pilotis dei fabbricati esistenti.

- [4] L'Amministrazione Comunale può prevedere la localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree verdi di quartiere e di arredo urbano.

- [5] Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per modifiche di destinazione d'uso, sempreché ammissibili nelle aree residenziali di edifici preesistenti, per i quali si prevede la conservazione o la valorizzazione dei caratteri ambientali, non è obbligatorio il rispetto degli indici di utilizzazione di area stabiliti per le nuove costruzioni; in tale caso nella ristrutturazione edilizia è ammissibile anche la chiusura delle strutture ancora aperte dei corpi di fabbrica principali, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie.

- [6] Annullato

- [7] In tutte le aree residenziali esistenti, le attività produttive inquinanti e/o moleste, oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene, della salute e della quiete pub-

blica, sono da considerarsi destinazioni d'uso incompatibili. Sono consentite le attività artigianali di servizio connesse alla residenza.

- [8] Sono da intendersi aree frazionali le aree situate nelle numerose frazioni del comune con edificazione consolidata prevalentemente di vecchio impianto, soprattutto di origine rurale, con alcune residenze di nuovo impianto, di tipo unifamiliare.

Obiettivo prioritario del P.R.G.C. è favorire il recupero degli immobili per uso residenziale, migliorando lo standard edilizio ed urbano in tutti gli ambiti territoriali.

- [9] Per tutti i fabbricati frontistanti la viabilità perimetrale del Centro Storico, di non recente edificazione, si dovrà prevedere, in caso di intervento di manutenzione straordinaria e/o di ristrutturazione edilizia, l'utilizzo degli stessi materiali e tipologie edilizie previste per i fabbricati ricadenti nel Centro Storico.

### **Art. 37 - Aree residenziali di completamento - 3**

- [1] Sono aree residenziali individuate per soddisfare il fabbisogno di nuova edificazione a completamento del tessuto esistente.

- [2] L'utilizzo edificatorio è subordinato a preventiva approvazione di S.U.E., ovvero a permesso convenzionato, per le aree con dimensioni marginali, inserite nel tessuto urbanistico, con superficie inferiore ai 5000 mq, o comunque in tutti i casi in cui, ai sensi dell'articolo 28 bis del DPR 380/01, le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata.

- [3] Per tali zone il P.R.G.C. intende consentire la conclusione del processo urbanistico dell'ambito urbano in cui sono inserite, anche al fine di agevolare la riqualificazione della zona e/o il regolamento delle necessarie o mancanti dotazioni di servizi pubblici.

- [4] Lo S.U.E. o il permesso convenzionato deve interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di P.R.G.C., salva la possibilità di articolazione in sub-ambiti attuativi, secondo i disposti del comma 6. All'interno delle aree urbanistiche dovranno essere previste aree specifiche destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie ove previsto dalle relative schede di area.

- [5] All'interno dello S.U.E. o del permesso convenzionato dovranno essere soddisfatti gli standards a verde e parcheggio privato secondo quanto previsto negli articoli di dettaglio.

- [6] Nell'eventualità che le aree a servizi risultino superiori rispetto allo standard urbanistico regionale, l'eccedenza dev'essere comunque ceduta gratuitamente al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale, il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo ai contributi di

costruzione.

Per l'attuazione del P.R.G.C., senza che ciò ne comporti variante, nelle aree urbanistiche di maggiori dimensioni, possono essere definiti più sub-ambiti di intervento, ciascuno oggetto di S.U.E., o di permesso convenzionato qualora, ai sensi dell'articolo 28 bis del DPR 380/01, le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata. Tale definizione deve avvenire sulla base di un progetto guida, esteso all'intera area urbanistica, predisposto dal Comune o proposto da privati singoli o associati, proprietari di un comparto edificatorio significativo dal punto di vista urbanistico condizionato comunque al collegamento con le infrastrutture esistenti per la possibile attuazione. Tale progetto guida, dev'essere assunto dal Comune, con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale, preliminarmente all'approvazione, da parte della Giunta Comunale, della convenzione o del Piano Esecutivo proposto dai privati.

- [7] In assenza di S.U.E. o di permesso convenzionato, non sono ammesse nuove costruzioni, né manufatti, la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto. Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione e adeguamento a specifici obblighi di legge.
- [8] Sono altresì consentite opere di recinzioni a giorno dei fondi con paletti infissi nel terreno e rete metallica.
- [9] Gli interventi mediante S.U.E. o permesso convenzionato sono attuati nel rispetto degli indici di area e delle tipologie indicate nelle schede allegate; per le nuove costruzioni è previsto un filo di fabbricazione a distanza minima di mt. 5.00 dal ciglio stradale esistente od in progetto.
- [10] Le aree a servizi da prevedere negli S.U.E. o nei permessi convenzionati dovranno risultare il più possibile accorpate, non frammentate o dislocate incoerentemente e, comunque, secondo le esigenze dell'Amministrazione Comunale .
- [11] Gli interventi in prossimità di ambiti di antico impianto o rientranti nel cono visuale di edifici storici dovranno adottare forme distributive, tipologie, materiali di finitura coerenti con quanto preesistente.

#### **Art.37 bis – Aree residenziali frazionali di completamento rado (21) – Annullato**

#### **Art. 38 - Aree residenziali di nuovo impianto - 4**

- [1] Sono aree residenziali individuate per soddisfare il fabbisogno abitativo di nuova edificazione convenzionata e privata. La loro individuazione è rivolta a configurare un assetto edilizio-urbanistico della città, atto a garantire un equilibrato sviluppo in rapporto alle nuove infrastrutture viarie previste.

- [2] L'utilizzo edificatorio è subordinato a preventiva approvazione di S.U.E. o a permesso convenzionato ai sensi dell'articolo 28 bis del DPR 380/01, ancorché non esplicitamente previsto nelle schede di area, nei soli casi in cui le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata e attuate nei termini di validità del permesso.
- [3] L'utilizzo edificatorio è in genere subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e dagli strumenti urbanistici esecutivi.
- [4] Le schede delle aree urbanistiche individuano le quote di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 18 e 17 comma 1 del DPR 380/01 e s.m.i., al fine di soddisfare i disposti dell'art. 3, comma 1 della L. 167/1962 per garantire una quota minima complessiva del 40% di E.R.P..
- [5] I parametri urbanistici ed edilizi, le caratteristiche tipologiche e quantitative, regolanti gli interventi e le prescrizioni particolari per ogni area, sono riportati nelle relative schede allegate.
- [6] Lo strumento urbanistico esecutivo o il permesso convenzionato deve interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto, salva la possibilità di articolazione in sub-ambiti attuativi, secondo i disposti del comma 8. All'interno di dette aree saranno previste aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie.
- [7] Le previsioni di dettaglio operate dal P.R.G., in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, per i servizi pubblici e per l'arredo urbano, possono subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi, che propongano organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.
- [8] Nell'eventualità che le aree a servizi risultino superiori alle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., l'eccedenza dev'essere ugualmente ceduta gratuitamente al Comune, per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale, il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo ai contributi di costruzione. Per l'attuazione del Piano, senza che ciò comporti variante al P.R.G., in ogni area urbanistica possono essere definiti più sub-ambiti di intervento, ciascuno oggetto di strumento urbanistico esecutivo o di permesso convenzionato qualora, ai sensi dell'articolo 28 bis del DPR 380/01, le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata. Tale definizione deve avvenire sulla base di un progetto guida, esteso all'intera area urbanistica, effettuato dal Comune o proposto da privati singoli o associati, proprietari di un comparto edificatorio significativo dal punto di vista urbanistico condizionato comunque al collegamento con le infrastrutture esistenti per la possibile attuazione. Tale progetto guida dev'essere assunto dalla Pubblica Amministrazione, con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale, preliminarmente all'approvazione, da parte della Giunta Comunale, della convenzione o del piano esecutivo proposto dai privati.

- [9] Fino alla stipula delle convenzioni non sono ammesse nuove costruzioni, né manufatti, la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto.  
Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione e adeguamento a specifici obblighi di legge.  
Gli edifici eventualmente esistenti contribuiscono al computo della densità territoriale e fondiaria complessiva dell'area.
- [10] Sono altresì consentite opere di recinzioni a giorno dei fondi con paletti infissi nel terreno e rete metallica.
- [11] Gli interventi attuati mediante S.U.E. o P.C.C., sono attuati nel rispetto degli indici di area indicati nelle schede allegate; è previsto un filo di fabbricazione a distanza minima di mt. 5.00 dal ciglio stradale esistente od in progetto.

#### **Art. 39 - Aree produttive e terziarie trasformabili a destinazione residenziale - 8**

- [1] Sono aree anche di notevole estensione, attualmente utilizzate ad uso produttivo o terziario, inserite nel tessuto residenziale in situazioni di congestione di cui si prevede, per la loro vicinanza ad aree residenziali e a servizi, la possibilità di trasformazione a destinazione residenziale. Sono dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con la rete comunale ma che, a causa della trasformazione, possono richiedere una nuova distribuzione delle infrastrutture viarie.
- [2] Obiettivo del P.R.G.C. è di consentire la continuazione delle attività esistenti, autorizzando esclusivamente ampliamenti a termine necessari per le migliorie della sicurezza del lavoro, nonché siano già stati definiti accordi convenzionali con l'Amministrazione Comunale finalizzati alla ricollocazione delle attività previste per tali destinazioni d'uso.
- [3] La trasformazione urbanistica, il recupero a destinazione residenziale e la rilocalizzazione deve avvenire con S.U.E. tenuto conto, altresì, delle modalità operative previste dall'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i. e avendo preliminarmente verificato l'eventuale necessità di eseguire la bonifica ambientale del sito.
- [3bis] Qualora la rilocalizzazione non riguardi la totalità dei fabbricati produttivi presenti in zona ovvero il trasferimento programmato nel tempo degli stessi, la realizzazione di nuovi fabbricati residenziali dovrà prevedere zone di filtro alberate rispetto agli edifici industriali residuali od in attesa di futuro trasferimento.
- [4] Lo S.U.E. può essere di iniziativa pubblica o privata, e deve essere esteso alla totalità di ciascun'area.
- [5] Gli indici di densità edilizia territoriale (It) e fondiaria (If) sono quelli indicati nelle relative schede di area.



[6] Lo S.U.E. dovrà garantire il rispetto degli standard di aree a servizi, in funzione dei nuovi insediamenti, nonché la realizzazione delle nuove infrastrutture viarie ove necessario.

[7] In assenza di S.U.E.:  
per gli edifici residenziali sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia;

- per gli edifici esistenti, a destinazione d'uso diversa dalla residenza, sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Sono ammessi ampliamenti nella misura del 20% della Sul non residenziale esistente, purché non si superi il rapporto di copertura del 50% della superficie fondiaria dell'area, finalizzati al miglioramento delle condizioni di lavoro ed al rispetto delle normative in materia ambientale e sulla sicurezza dei posti di lavoro;
- gli incrementi di volume o di Sul sono soggetti alla dismissione gratuita delle relative aree a servizi.

In particolare per le aree AT 8.13 (ex Tazzetti), AT 8.5 (Via Clara/Via Mazzè) e AT 8.9 (Inprevib), tangenti alla ferrovia TO-MI, la trasformazione urbanistica è subordinata alla formazione di Piano Particolareggiato, che dovrà tenere conto della nuova infrastrutturazione viaria conseguente alla previsione di soppressione dei passaggi a livello sulla linea ferroviaria TO-MI.

In queste aree la destinazione d'uso residenziale non deve essere inferiore al 70% dell'intervento e di questa il 50% dovrà essere edilizia convenzionata.

Sono ammesse le attività artigianali e di servizio alla residenza, terziarie e commerciali (con il limite dell'esercizio di vicinato per singolo esercizio commerciale) in misura non superiore al 30% complessivo di S.U.L. dell'intervento. La realizzazione dei servizi pubblici dovrà essere sempre garantita, sia per le residenze, che per le destinazioni terziarie e commerciali, secondo le quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dalle schede allegate.

Specificatamente per l'area AT8.9, attualmente utilizzata da attività produttiva, la trasformazione urbanistica avverrà secondo le modalità operative previste per la rilocalizzazione dell'impianto produttivo ai sensi dell'art.53 della L.R.56/77 e s.m. i.

L'area occupata dalla nuova viabilità di progetto e dalle fasce di rispetto ferroviarie (salvo nulla-osta delle FF.S. s.p.a. ) non potranno essere edificate per nuove costruzioni.

Per l'area AT8.5 che configurerà una nuova rete infrastrutturale per l'accesso al parcheggio retrostante l'Ospedale con accesso dalla via Mazzè, la trasformazione è prevista con formazione di Piano Particolareggiato.

Tale Piano Particolareggiato approvato con D.G.R. n.5-9913 del 1477/03 , comprende anche la limitrofa Area di Completamento 3.6

La superficie da destinare a parcheggio pubblico potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano, in caso di migliore funzionalità dell'area urbanistica, con l'intesa che i maggiori oneri per la realizzazione delle strutture

non potranno essere riconosciuti nello scomputo degli oneri rispetto ai costi del parcheggio in superficie.

#### **Art. 40 - Aree industriali esistenti e di completamento – 5**

- [1] Sono aree destinate all'industria e all'artigianato, che si attuano anche con S.U.E., in cui sussistono alcuni lotti liberi con possibilità di ampliamento nei limiti dei rapporti di copertura ammissibili; in esse sono anche ammesse, nella misura del 25% della S.U.L. dell'intera area, attività terziarie per servizi tecnici ed amministrativi; le tabelle allegate alle presenti norme stabiliscono gli indici urbanistici ed edilizi.
- [2] I mutamenti di destinazione d'uso, anche nel caso di rilocalizzazione o cessazione dell'attività, saranno consentiti per ciascuna singola area in base alle attività consentite.
- [3] È ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, con ampliamenti necessari per impianti tecnologici e di depurazione, per servizi di carattere sociale e per il miglioramento dell'ambiente di lavoro, anche oltre il limite del rapporto di copertura previsto dalle tabelle fino alla concorrenza del 60% del rapporto di copertura riferito all'intera area fondiaria.
- [4] Fermi restando i disposti dei precedenti commi del presente articolo, nel rispetto dei limiti di rapporto di copertura riportati nelle rispettive tabelle, fatto salvo quanto prescritto nell'ultimo capoverso del presente comma, valgono anche le seguenti prescrizioni:
  - l'incremento della superficie utile o di calpestio degli edifici esistenti, inclusi i piani interrati, non deve comportare una superficie totale utile lorda superiore al rapporto 2:1 con l'area libera del lotto;
- [5] Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento interno ed esterno (agli edifici esistenti), sostituzione edilizia, sono ammessi mediante permesso di costruire. Lo S.U.E. è obbligatorio qualora l'area debba essere sottoposta a frazionamenti, che configurino più di due lotti autonomi, in tale caso la superficie dell'intera area è da considerarsi territoriale.
- [6] La realizzazione di nuova superficie utile lorda (S.U.L.), in queste aree, è subordinata alla dismissione ed alla sistemazione nell'area di intervento della quantità di aree a servizi, nella misura del 10% della superficie fondiaria virtuale, afferente all'incremento di S.U.L. per parcheggio di uso pubblico, ovvero alla monetizzazione della stessa secondo quanto previsto nell'art. di dettaglio.
- [6.1] L'intervento di cui al precedente comma può essere subordinato alla stipula di una convenzione, che disciplini la dismissione delle aree ovvero l'assoggettamento ad uso pubblico, la eventuale attuazione e l'uso di attrezzature di servizio, nonché la eventuale realizzazione di infrastrutture.

- [7] All'interno del lotto fondiario, di pertinenza degli edifici oggetto di intervento edilizio, devono essere realizzati parcheggi privati, convenientemente accessibili, secondo le quantità stabilite nell'articolo di dettaglio.
- [8] All'interno di queste aree è consentita la presenza di attività residenziali per la residenza del custode o del titolare fino ad una S.U.L. di mq 150 per ciascuna unità produttiva. Il numero delle unità produttive aventi diritto all'abitazione è stabilito con il primo titolo abilitativo; eventuali ulteriori attività che dovessero aggiungersi con frazionamenti successivi al titolo abilitativo originario non potranno pertanto dotarsi di nuove residenze.
- [9] Per quanto riguarda l'area 5.10 (area N.I.P. del vigente P.R.G.C. con attuazione di P.I.S.) l'attuazione è prevista con P.I.P. già approvato e valgono le norme tecniche di attuazione del citato S.U.E. In particolare si rimanda a quanto prescritto all'art. 9 "insediamenti ammessi" ed all'art. 10 "Standards e parametri urbanistici, limiti di edificabilità e posizioni" delle richiamate N.T.A. di S.U.E..
- [10] Area CHIND  
Vincoli attività SEVESO:  
Sono ammesse attività con eventi incidentali di tipo energetico o tossico esclusivamente a seguito di parere positivo rilasciato dal Comune relativamente a specifica relazione tecnica di compatibilità territoriale (art. 10 Variante al PTCP) ed ambientale redatta in conformità al comma 8.2.2 delle Linee guida della Variante al PTCP adeguamento al D.M. 9 maggio 2001.  
Sono ammesse attività con eventi incidentali a ricaduta ambientale a seguito di parere positivo rilasciato dal Comune relativamente a specifica relazione tecnica di compatibilità territoriale (art. 10 Variante al PTCP) ed ambientale redatta in conformità al comma 8.2.2 delle Linee guida della Variante al PTCP adeguamento al D.M. 9 maggio 2001 con specifico approfondimento della tipologia di ricaduta ambientale e delle misure di prevenzione adottate.  
La localizzazione di stabilimenti nuovi deve inoltre essere conforme ai dettami dell'art. 10.4.1 del PTC.  
Qualora risultino ammesse "attività Seveso" con eventi incidentali di tipo energetico l'area di esclusione vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001, avrà dimensione di raggio pari a quello dell'area di danno con effetti reversibili (LREV) aumentata di 100m. Ove più cautelativo l'area di esclusione consiste in un'area che ricomprende lo stabilimento e si estende, in ogni direzione, per 200m oltre il confine dello stabilimento stesso.  
Qualora risultino ammesse "attività Seveso" con eventi incidentali di tipo tossico l'area di esclusione vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001, avrà dimensione di raggio pari a quello dell'area di danno con effetti irreversibili (LIRR) aumentata di 200m. Ove più cautelativo l'area di esclusione consiste in un'area che ricomprende lo stabilimento e si estende, in ogni direzione, per 300m oltre il confine dello stabilimento stesso.

In nessun caso è consentito l'insediamento di nuovi stabilimenti la cui area di esclusione, che sarebbe generata in seguito all'insediamento dell'attività, ricomprenda elementi territoriali delle categorie A e B.

[10.1] Vincoli attività SOTTOSOGLIA SEVESO:

Sono ammessi "stabilimenti sottosoglia" che rientrano nel campo di applicazione dell'articolo 19 della Variante Seveso al PTC, ossia quelle attività che prevedono la detenzione o l'impiego in quantità pari o superiori al 20% della quantità limite per l'applicazione dei requisiti di soglia inferiore di cui al d.lgs 105/2015, delle sostanze pericolose definite dall'Allegato 1, Parti 1 e 2 del decreto medesimo, qui di seguito indicate:

- a) sostanze pericolose classificate nella sezione "Pericoli per la salute" della Parte 1 che presentino almeno una delle seguenti indicazioni di pericolo: H330, H331, nonché quelle classificate nella sezione "Altri pericoli" di cui alla Parte 1 dell'Allegato 1 al d.lgs. 105/2015 che presentino l'informazione supplementare sul pericolo EUH029;
- b) sostanze pericolose classificate nella sezione "Pericoli fisici" della Parte 1 nelle categorie P3b o P5c;
- c) prodotti petroliferi e combustibili alternativi come definiti dalla parte 2
- d) sostanze pericolose classificate nella sezione "Pericoli per l'ambiente" della Parte 1.

Qualora risultino ammessi "stabilimenti sottosoglia" della categoria a) sopra riportata, l'area individuata dalla distanza di 200m dal perimetro dell'attività deve essere vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001.

Qualora risultino ammessi "stabilimenti sottosoglia" delle categorie b) e c) sopra riportate, l'area individuata dalla distanza di 100m dal perimetro dell'attività deve essere vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001.

Nel caso di richiesta di insediamento di "stabilimenti sottosoglia" delle categorie c) e d) sopra riportate, l'ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista appartenente all'ordine competente, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida della Variante di Adeguamento al DM 9/5/2001 al PTCP.

In nessun caso è consentito l'insediamento di nuovi stabilimenti la cui area di esclusione, che sarebbe generata in seguito all'insediamento dell'attività, ricomprenda elementi territoriali delle categorie A e B.

[11] Area PICHI

Vincoli attività SEVESO:

Non sono ammesse attività Seveso nel comparto 5.1.1

Sono ammesse attività nei comparti 5.1.2 e 5.1.3 con eventi incidentali di tipo energetico o tossico esclusivamente a seguito di parere positivo rilasciato dal Comune relativamente a specifica relazione tecnica di compatibilità territoriale (art. 10 Variante al PTCP) ed ambientale redatta in con-

formità al comma 8.2.2 delle Linee guida della Variante al PTCP adeguamento al D.M. 9 maggio 2001.

Qualora risultino ammesse “attività Seveso” con eventi incidentali di tipo energetico l’area di esclusione vincolata all’insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell’allegato al d.m. 9 maggio 2001, avrà dimensione di raggio pari a quello dell’area di danno con effetti reversibili (LREV) aumentata di 100m. Ove più cautelativo l’area di esclusione consiste in un’area che ricomprende lo stabilimento e si estende, in ogni direzione, per 200m oltre il confine dello stabilimento stesso.

Qualora risultino ammesse “attività Seveso” con eventi incidentali di tipo tossico l’area di esclusione vincolata all’insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell’allegato al d.m. 9 maggio 2001, avrà dimensione di raggio pari a quello dell’area di danno con effetti irreversibili (LIRR) aumentata di 200m. Ove più cautelativo l’area di esclusione consiste in un’area che ricomprende lo stabilimento e si estende, in ogni direzione, per 300m oltre il confine dello stabilimento stesso.

Sono ammesse attività con eventi incidentali a ricaduta ambientale a seguito di parere positivo rilasciato dal Comune relativamente a specifica relazione tecnica di compatibilità territoriale (art. 10 Variante al PTCP) ed ambientale redatta in conformità al comma 8.2.2 delle Linee guida della Variante al PTCP adeguamento al D.M. 9 maggio 2001 con specifico approfondimento della tipologia di ricaduta ambientale e delle misure di prevenzione adottate.

Non sono ammesse attività Seveso a pericolo di eventi a ricaduta ambientale nelle aree con soggiacenza di falda inferiore a 3m.

La localizzazione di stabilimenti nuovi deve inoltre essere conforme ai dettami dell’art. 10.4.1 del PTC.

In nessun caso è consentito l’insediamento di nuovi stabilimenti la cui area di esclusione, che sarebbe generata in seguito all’insediamento dell’attività, ricomprenda elementi territoriali delle categorie A e B.

#### [11.1] Vincoli attività SOTTOSOGLIA SEVESO:

Sono ammessi “stabilimenti sottosoglia” che rientrano nel campo di applicazione dell’articolo 19 della Variante Seveso al PTC, ossia quelle attività che prevedono la detenzione o l’impiego in quantità pari o superiori al 20% della quantità limite per l’applicazione dei requisiti di soglia inferiore di cui al d.lgs 105/2015, delle sostanze pericolose definite dall’Allegato 1, Parti 1 e 2 del decreto medesimo, qui di seguito indicate:

- a) sostanze pericolose classificate nella sezione “Pericoli per la salute” della Parte 1 che presentino almeno una delle seguenti indicazioni di pericolo: H330, H331, nonché quelle classificate nella sezione “Altri pericoli” di cui alla Parte 1 dell’Allegato 1 al d.lgs. 105/2015 che presentino l’informazione supplementare sul pericolo EUH029;
- b) sostanze pericolose classificate nella sezione “Pericoli fisici” della Parte 1 nelle categorie P3b o P5c;
- c) prodotti petroliferi e combustibili alternativi come definiti dalla parte 2
- d) sostanze pericolose classificate nella sezione “Pericoli per l’ambiente” della Parte 1.

Qualora risultino ammessi “stabilimenti sottosoglia” della categoria a) sopra riportata, l’area individuata dalla distanza di 200m dal perimetro dell’attività deve essere vincolata all’insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell’allegato al d.m. 9 maggio 2001.

Qualora risultino ammessi “stabilimenti sottosoglia” delle categorie b) e c) sopra riportate, l’area individuata dalla distanza di 100m dal perimetro dell’attività deve essere vincolata all’insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell’allegato al d.m. 9 maggio 2001.

Nel caso di richiesta di insediamento di “stabilimenti sottosoglia” delle categorie c) e d) sopra riportate, l’ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista appartenente all’ordine competente, che attesti e descriva l’adozione delle misure in conformità ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida della Variante di Adeguamento al DM 9/5/2001 al PTCP.

In nessun caso è consentito l’insediamento di nuovi stabilimenti la cui area di esclusione, che sarebbe generata in seguito all’insediamento dell’attività, ricomprenda elementi territoriali delle categorie A e B.

#### **Art. 41 - Aree produttive attrezzate di nuovo impianto - 6**

- [1] In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:
- impianti industriali e artigianali;
  - servizi tecnici ed amministrativi di attività industriali ed artigianali;
  - depositi e magazzini;
  - attività terziarie di servizio all’industria e commercio;
  - impianti tecnologici;
  - una sola abitazione, con una superficie utile massima di 150 mq ad uso del custode o del titolare dell’azienda.
  - per l’area 6.4 (ex DAC3) e 6.2 (ex DAC1) non è ammessa la destinazione industriale
- [2] Le schede allegate alle presenti N.T.A. stabiliscono gli indici urbanistici ed edilizi per tali aree.
- [3] Gli interventi edificatori dovranno essere attuati mediante S.U.E..
- [4] Con lo S.U.E. dovrà essere individuata la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, nella misura minima del 20% della superficie territoriale, che dovrà essere reperita all’interno delle stesse aree urbanistiche.
- [5] La superficie utile lorda, ivi compresi i piani interrati non dovrà superare il rapporto 2:1 con l’area scoperta del lotto.
- [6] I nuovi insediamenti industriali devono essere attrezzati di impianti contro la

produzione di inquinamento atmosferico ed acustico, nonché di impianto di trattamento per rifiuti solidi e liquidi.

- [7] È prescritto, nelle nuove costruzioni, un arretramento minimo di mt. 10.00 dai confini verso aree con diversa destinazione di P.R.G.C.. In tali aree dovrà essere creata una zona filtro consistente in una cortina di verde ad alto fusto a protezione delle aree residenziali, in relazione alle criticità ambientali indotte dagli insediamenti previsti.
- [8] La distanza minima dai confini non può essere inferiore alla metà dell'altezza, con un minimo di mt. 5,0.
- [9] L'altezza massima dei fabbricati è di mt.16,00 con esclusione delle attrezzature e vani tecnici strettamente indispensabili per la funzionalità dell'impianto produttivo.
- [10] La realizzazione di capannoni, dotati di carriponte, o di edifici di notevole impegno costruttivo dovrà avvenire previa indagine geotecnica di dettaglio nel rispetto del D.M. 17/01/2018 e s.m.i. e della Circ. 21/01/2019, n. 7 C.S.LL.PP..
- [11] I singoli lotti industriali dovranno essere dotati di parcheggi privati nella quantità stabilita nell'articolo di dettaglio.

- [12] Per le aree 6.2 – 6.3 – 6.4 (corrispondenti alla aree DAC 1, DAC 2, DAC 3 del vigente P.R.G.C.) valgono le seguenti norme:

Tali aree sono destinate ad impianti artigianali, industriali, al commercio all'ingrosso e commercio al minuto secondo le prescrizioni di cui al Titolo VI, ed alla rilocalizzazione di attività di commercio al minuto esistenti alla data di adozione della variante parziale del 12.06.00.

È consentito l'ampliamento delle superfici delle attività di commercio al minuto esistenti in altri ambiti territoriali comunali, alla data del 12.06.00 che intendono rilocalizzarsi nell'area DAC per una superficie complessiva non superiore ai mq 250.

È consentito, per le attività artigianali ed industriali che si insediano, nell'ambito delle stesse superfici produttive, la possibilità di commercializzare nello stesso immobile ed in condizioni di sicurezza i soli beni prodotti direttamente dall'azienda per una superficie di vendita e di esposizione massima del 30% della superficie occupata dall'attività principale e comunque per una superficie non superiore ai mq 250.

Per tutte le attività insediabili saranno consentite superfici per servizi tecnici ed amministrativi fino ad un max del 25% della superficie occupata dall'attività principale.

Non è ammesso l'insediamento di attività industriali ed artigianali di produzione, moleste, nocive od inquinanti.

Tali aree si attuano esclusivamente mediante Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata o pubblica (PEC, PIP), o con permessi di costruire convenzionati (PCC), secondo i disposti del successivo capoverso, in assenza dei quali so-

no consentiti soltanto ampliamenti di impianti eventualmente già insediati fino al raggiungimento dal rapporto massimo di copertura di  $\frac{1}{2}$  della superficie fondiaria.

L'attuazione dello S.U.E. è ammessa anche con più comparti edificatori, con l'intesa che i proponenti dovranno rappresentare almeno il 51% della superficie territoriale ed impegnarsi alla esecuzione delle infrastrutture primarie per l'accesso ai lotti. Lo S.U.E. dovrà, in ogni caso, essere esteso all'intera area ed in questo caso lo strumento urbanistico diventerà obbligatorio per le restanti proprietà non proponenti lo S.U.E.. Inoltre, senza che ciò comporti variante al P.R.G., e anche ove non sia espressamente previsto dalle schede normative, in ogni area urbanistica possono essere definiti più sub-ambiti di intervento, ciascuno oggetto di strumento urbanistico esecutivo o di permesso convenzionato qualora, ai sensi dell'articolo 28 bis del DPR 380/01, le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata. Tale definizione deve avvenire sulla base di un progetto guida, esteso all'intera area urbanistica, effettuato dal Comune o proposto da privati singoli o associati, proprietari di un comparto edificatorio significativo dal punto di vista urbanistico condizionato comunque al collegamento con le infrastrutture esistenti per la possibile attuazione. Tale progetto guida dev'essere assunto dalla Pubblica Amministrazione, con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale, preliminarmente all'approvazione, da parte della Giunta Comunale, della convenzione o del piano esecutivo proposto dai privati.

La viabilità di accesso allo S.U.E. e le aree a servizio (dove non diversamente specificato) individuate in cartografia, sono da ritenersi indicative della soluzione che si intende adottare e potranno essere modificate in sede di presentazione dello S.U.E., in base ad effettive esigenze di migliorie funzionali di comparti edificatori e soltanto previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

In queste aree deve essere destinata a parcheggi, a verde ed a servizi pubblici o di interesse generale per le imprese il 20% della superficie territoriale.

All'interno dei singoli lotti dovranno essere realizzati parcheggi privati agevolmente accessibili dall'esterno, per una superficie non inferiore al 15% della superficie utile lorda.

Per le attività commerciali deve inoltre essere garantita la dotazione di parcheggio pubblico e privato di cui all'articolo 69 delle presenti norme. In fregio alle strade pedonali e veicolari dev'essere eseguito un piantamento di alberi d'alto fusto; tale alberata con interasse massimo di mt. 8.00, può anche essere interna alla recinzione che delimita l'area di pertinenza degli stabilimenti.

L'altezza massima degli edifici destinati ad attività commerciali non dovrà superare mt. 9.00 mentre per gli edifici destinati ad attività produttiva non può superare mt. 12.00 con esclusione dei volumi tecnici quali ciminiere, torri di raffreddamento, piani di carico, silos, antenne, ponti mobili, strutture speciali, etc., la cui altezza è dettata esclusivamente da condizioni tecniche.



La distanza dei fabbricati dal confine di proprietà non potrà essere inferiore a mt. 5.00 o di  $\frac{1}{2}$  H se l'edificio risulta maggiore di mt. 10; previo accordo fra i confinanti è ammessa la costruzione in aderenza; la distanza minima fra i fabbricati non potrà essere inferiore di mt. 10.00. In caso di fabbricati di altezza maggiore di mt. 10.00 la distanza minima sarà pari a  $\frac{1}{2}$  di H1 +  $\frac{1}{2}$  di H2.

L'arretramento dei fabbricati dalle strade interne, computato dal ciglio esterno del marciapiede, non potrà essere inferiore di mt. 5.00.

I lotti interessati da fasce di rispetto dovranno attenersi alle prescrizioni richiamate dall'art. 27 "fasce di rispetto" della L.R. 56/77 e smi

La superficie dei lotti vincolata da fasce di rispetto sarà computata ai fini del calcolo della superficie fondiaria, quindi della superficie edificabile.

Nel caso di edifici con opere d'arte particolarmente impegnative o che prevedano l'utilizzo di carri ponte si richiede il rigoroso rispetto del D.M. 17/01/2018 e s.m.i. "Norme tecniche riguardanti le indagini dei terreni" e l'adozione di metodi costruttivi atti ad aumentare i valori di resistenza al taglio quali:

- fondazioni su piastra o su pali;
- costruzione graduale delle opere per ottenere degli incrementi nella resistenza al taglio;

#### **[13.1] AREA 6.2 (ex DAC 1)**

È consentito prevedere nell'ambito dello S.U.E. accessi viari dalla S.S. 11 previo nullaosta da parte dell'A.N.A.S. purché l'organizzazione della viabilità complessiva risulti, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, correttamente integrata e collegata.

L'utilizzo dei fabbricati e delle opere previste nello strumento urbanistico esecutivo ed il trasferimento o l'attivazione di qualsiasi attività all'interno dell'area è subordinato al collaudo delle opere idrauliche indicate nel cronoprogramma delle attività di sistemazione e riordino idraulico e quindi :

- esecuzione e collaudo del Canale di Gronda ovest (Canale di Gronda – Scolmatore Pratoregio – Ricalibratura Rio Nuovo Orchetto)
- esecuzione e collaudo degli interventi sul Rio Orchetto.

Ai sensi del D.M. 17/01/2018 e s.m.i. ogni progetto esecutivo dovrà essere preceduto da indagini geologico-tecniche ed idrauliche di dettaglio che valutino i risultati del riordino idraulico già conseguito e/o da completare.

La quota di pavimento dei nuovi fabbricati dovrà trovarsi ad almeno cm 30 oltre il piano stradale della S.S. 11 Torino-Novara.

È ammessa la costruzione di locali interrati con piano di calpestio inferiore al piano stradale della S.S. 11 alle seguenti condizioni :

- la sommità delle rampe d'accesso agli interrati dovrà trovarsi ad una quota di almeno cm 30 oltre il piano stradale della S.S. 11 Torino-Novara;

- il terreno circostante le costruzioni dovrà essere sistemato in modo da allontanare le acque piovane in direzione di impluvi naturali;
- gli interrati dovranno essere attrezzati di impianti di evacuazione delle acque, automatici ed efficienti anche in caso di mancanza di energia elettrica.

**[13.2] AREA 6.3 (ex DAC 2)**

Lo strumento esecutivo, dovrà prevedere l'accesso sulla viabilità principale esclusivamente tramite innesti sulla rotonda (in progetto) sulla S.S. 11 Padana Superiore; è inoltre consentito l'accesso ai lotti frontisti tramite la viabilità esistente del Mulino di S. Martino, che dovrà essere adeguatamente progettato, tenendo conto dell'esistente canale fognario e delle acque di roggia.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo, dovrà tenere conto della viabilità di P.R.G.C. in progetto prevista a collegamento della rotonda in progetto sulla S.S. 11 con la viabilità in progetto lungo il Canale Cavour. Lo S.U.E. dovrà inoltre prevedere la creazione di un controviale o viale ciclo pedonale in fregio alla S.S. 11.

Nell'attuazione edilizio-urbanistica dei lotti, dovrà tenersi conto delle fasce di rispetto dell'oleodotto e del gasdotto esistenti, oltre che del canale scolmatore in progetto previsto sul lotto posto ad ovest del fabbricato industriale esistente.

**[13.3] AREA 6.4 (ex DAC 3)**

Lo S.U.E. dovrà prevedere la creazione di un controviale o viale ciclo-pedonale in fregio alla S.S. 31 bis del Monferrato. Sull'area ovest del lotto dovrà prevedersi un'area verde per una larghezza di almeno mt. 20.00, con funzione di filtro rispetto ai fabbricati esistenti posti ad ovest dell'area DAC.

**Art. 42 - Aree terziarie di nuovo impianto - 10**

- [1]** Sono aree destinate principalmente ad attività commerciali e terziarie connesse al settore produttivo.
- [2]** In queste aree sono consentite, principalmente le seguenti destinazioni:
- impianti di produzioni leggere;
  - servizi tecnici ed amministrativi pertinenti;
  - vendita, rappresentanza, direzione;
  - depositi, magazzini, autoporto;
  - esposizioni, fiere;
  - impianti tecnologici;
  - destinazioni turistico – ricettive di servizio (alberghi, centri di svago, sale congressi);
  - destinazioni direzionali di servizio all'industria e commercio;
  - autoconcessionarie.

- [3] Le schede allegate alle presenti N.T.A. stabiliscono gli indici urbanistici ed edilizi per l'edificazione in tali aree.
- [4] Con lo S.U.E. dovrà essere individuata la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti, in misura minima del 100% della superficie utile lorda (S.U.L.), di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico..
- [5] All'interno dei lotti dovranno essere realizzati parcheggi privati, agevolmente accessibili dall'esterno, secondo le quantità stabilite nell'articolo di dettaglio.
- [6] Indici e parametri sono indicati nelle tabelle di area allegate.
- [7] È consentita una sola abitazione, con superficie utile lorda massima di mq 150, ad uso del custode o del titolare per ogni attività insediata. Il numero delle attività aventi diritto all'unità abitativa di custodia è stabilito con il primo titolo abilitativo; eventuali ulteriori attività che dovessero aggiungersi con frazionamenti successivi al titolo abilitativo originario non potranno pertanto dotarsi di nuove residenze.
- [8] Le destinazioni d'uso incompatibili sono le attività produttive inquinanti e le attività residenziali, ad esclusione delle abitazioni di cui al precedente comma.
- [9] Gli edifici dovranno avere un arretramento minimo di mt. 10 dai confini verso aree con diversa destinazione di P.R.G.C..
- [10] La distanza minima dai confini non può essere inferiore alla metà dell'altezza, con un minimo di mt. 5,00.
- [11] L'area 10.1 è destinata al progetto di "MOVICENTRO" con parcheggi multipiano e locali per la vendita, il ristoro e per gli uffici amministrativi e direzionali legati alla "reception" della stazione ferroviaria.  
La progettazione dovrà tenere conto della necessità di raccordare il tessuto urbano cittadino con gli esistenti edifici funzionali della stazione, conservando dove possibile elementi tipologici propri dell'intorno.

#### **Art. 43- Aree terziarie esistenti e di completamento – 9**

- [1] All'interno ed in prossimità delle aree residenziali esistenti, il P.R.G.C. individua e conferma aree per insediamenti destinati ad attività terziarie (artigianali, commerciali, direzionali), i cui indici e parametri sono individuati nelle tabelle di area allegate.
- [2] Nel caso in cui il mutamento di destinazione o di attività implichi l'individuazione di maggiori standards urbanistici, la nuova destinazione, il provvedimento autorizzativo relativo sia al cambio di destinazione d'uso, che per le eventuali opere edilizie, dovrà accompagnarsi ad una convenzione per la dismissione al Comune delle maggiori aree a servizi pubblici ovvero alla loro

monetizzazione così come previsto dall'art. 4 ultimo comma delle presenti Norme.

- [3] Ai fini del mantenimento delle attività in atto in tali aree, o per l'inserimento di nuove attività terziarie, sono consentiti interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, di ampliamenti e di nuova edificazione fino alla copertura del 50% della superficie del lotto; nel caso in cui tale percentuale sia stata raggiunta sono ammessi modesti ampliamenti anche in sopraelevazione, nella misura del 50% della superficie coperta esistente, purché l'area scoperta risultante non sia inferiore al 30% dell'area fondiaria.
- [4] Gli incrementi di S.U.L. sono soggetti al reperimento delle aree a servizi all'interno dello stesso lotto, con l'obbligo della loro dismissione gratuita e della destinazione a parcheggio pubblico della stessa area.
- [5] È consentita una sola abitazione, con superficie utile massima di mq 150, ad uso del custode o del titolare per ogni attività insediata. Il numero delle attività aventi diritto all'unità abitativa di custodia è stabilito con il primo titolo abilitativo; eventuali ulteriori attività che dovessero aggiungersi con frazionamenti successivi al titolo abilitativo originario non potranno pertanto dotarsi di nuove residenze.
- [6] Per quanto riguarda gli interventi ammissibili sull'area 9.21, in attesa della prevista rilocalizzazione, dovranno essere limitati alle sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi relativi alla sicurezza sul lavoro o alla tutela dell'ambiente.

#### **Art. 44 – Aree per impianti tecnologici**

- [1] Sono aree occupate o destinate ad impianti produttivi tecnologici con particolari esigenze funzionali, operanti nel settore dei servizi di urbanizzazione primaria e agli stessi assimilabili (depuratore comunale, centrali ENEL, stazione SNAM, deposito ESSO).
- [2] In queste aree per la realizzazione di ampliamenti delle superfici coperte produttive o di nuovi insediamenti, che comportino una trasformazione sostanziale degli impianti produttivi esistenti, è obbligatoria la presenza di S.U.E. riportanti specifiche prescrizioni, volte ad assicurare il rispetto di tutte le norme di leggi vigenti in materia e l'indicazione della percentuale delle aree libere da destinare a servizi per migliorare le infrastrutture di accesso

#### **Art. 45- Aree produttive destinate all'attività agricola**

- [1] Sono destinate all'esercizio dell'attività agricola, vi sono consentite principalmente abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività di cui sopra, precisamente (a titolo esemplificativo):
- a) abitazioni per i coltivatori;
  - b) stalle, porcilaie, edifici per allevamento;
  - c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, serre, costruzioni e attrezzature per la conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli
  - d) costruzioni per l'artigianato di servizio all'agricoltura, riparazione e vendita di attrezzature e macchine per l'agricoltura;
  - e) attività agrituristiche;
- [2] In queste aree il P.R.G.C. si realizza con attuazione diretta e per le aree ricadenti nel Piano d'Area e delle aree esondabili si rimanda la normativa prevalente di cui al Titolo VII.
- [3] I relativi titoli abilitativi possono essere ottenuti, sulla base delle indicazioni delle presenti norme, dai proprietari, e dagli affittuari che, ai sensi delle leggi vigenti, abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto di abilitazione.
- [4] Gli indici di edificabilità fondiaria di queste aree, fatti salvi gli interventi previsti alla lettera f), sono definiti in relazione alle destinazioni colturali dei terreni in misura di:
- a) terreni a colture protette in serre fisse:  
mc. 0,06 per metro quadrato;
  - b) terreni a colture orticole, floricole specializzate:  
mc. 0,05 per metro quadrato;
  - c) terreni a colture legnose specializzate:  
mc. 0,03 per metro quadrato;
  - d) terreni a seminativo ed a prato permanente:  
mc. 0,02 per metro quadrato;
  - e) terreni a bosco ed a coltivazioni industriali del legno, annessi ad aziende agricole in misura non superiore a 5 ettari per azienda,  
mc. 0,01 per metro quadrato.
- [5] Le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc..
- [6] Il volume edificabile per le nuove abitazioni rurali di cui al comma precedente va computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.
- [7] Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui ai punti b) c) e d) del primo comma del presente articolo, le

quali non devono superare il 50% della superficie del lotto su cui insistono; per la distanza dei fabbricati dai confini e la confrontanza valgono le norme generali. Per quanto riguarda le stalle, la loro distanza dalle abitazioni, dai confini delle aree residenziali e da qualsiasi costruzione di uso non agricolo, dovrà essere di almeno metri 20.00, la distanza minima dai confini di proprietà dovrà essere di mt. 10.00 riducibile a mt.0,00 qualora intercorra un accordo con i proprietari confinanti, che deve essere stipulato con atto pubblico di vincolo, trascritto anche a favore del Comune, con il quale il confinante si obbliga a rispettare la distanza di mt.20 per eventuali proprie future costruzioni (non destinate a stalle) da quella in progetto sul lotto adiacente.

- [8] È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui.
- [9] Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi, è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 metri cubi.
- [10] Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alla coltura in atto o di progetto.
- [11] Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati in sede di rilascio di titolo abilitativo.
- [12] Ai proprietari coltivatori a tempo parziale ai sensi delle linee guida regionali approvate con D.G.R. n. 15-4452 del 22/12/2016:
- adibire a propria residenza gli edifici rurali esistenti con l'obbligo della corresponsione dei contributi ex art. 16 DPR 380/01 e s.m.i.;
  - realizzare le opere di cui al punto b) e c) del 1° comma del presente articolo a titolo gratuito;
- [13] Il rilascio dei titoli abilitativi, per gli interventi riguardanti l'edificazione di edifici per l'abitazione in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dei coltivatori, è subordinato a quanto previsto dal 7° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m. i., e con gli obblighi e previsioni previsti dai successivi commi 8-9 dello stesso art. 25;
- [14] All'atto di impegno di cui all'art. 25 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., deve essere allegata planimetria catastale con l'indicazione dell'immobile oggetto dell'atto medesimo.
- [15] La costruzione di fabbricati residenziali per attività agricole è soggetta alle seguenti prescrizioni:
- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
  - l'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;

- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privati; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie ;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non dev'essere superiore ad 1/3;
- l'altezza dell'edificio non deve superare i due piani (7,5 metri) e distare dai confini di proprietà in misura non inferiore a 5 m. e da altri edifici non meno di 10 m. salvo accordo tra i confinanti per la costruzione di edifici in aderenza.

**[16] La costruzione di strutture tecniche aziendali è soggetta alle seguenti prescrizioni:**

- non possono superare m. 7 di altezza, con esclusione degli impianti tecnologici o di silos;
- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di abilitazione edilizia (tenuto conto del regime dei venti) e comprendere la prescrizione di piantumazione di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale;
- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può superare il 50%;
- la distanza minima dai confini per strutture aziendali non destinate a ricovero di animali è di 5 m. e da altri edifici non meno di 10 m.
- Sono ammessi a titolo esemplificativo ma non esaustivo gli allevamenti di suini, sanati, bovini, equini, ovini, caprini, ittici, etc

**Distanze da rispettare per gli allevamenti:**

**Allevamenti aziendali di suini e di sanati:**

- dai confini: m. 15
- dalla residenza del conduttore: m. 20
- da altre residenze isolate: m. 100
- da nuclei rurali: m. 200
- dalle frazioni: m. 400
- dalle aree urbane: m. 800
- da insediamenti non residenziali: m. 100.

**Allevamenti aziendali di altri bovini, equini, ovini e caprini, ecc.**

- dai confini: m. 10
- dalla residenza del conduttore e da terzi: m. 20
- da nuclei rurali: m. 20
- dalle aree urbane e dalle frazioni: m. 100
- dagli insediamenti residenziali e non residenziali: m. 50

**Allevamenti industriali intensivi**

- dalle aree più vicine a destinazione residenziale:
- m. 800 per gli allevamenti avicoli
- m. 500 per gli allevamenti suinicoli, di sanati e per gli altri allevamenti inquinanti
- m. 250 per gli allevamenti di altri bovini in genere e per gli altri allevamenti assimilabili.

Saranno comunque consentite distanze inferiori ai valori suddetti, previa presentazione di un progetto di valutazione di impatto ambientale del nuovo insediamento, redatto da un agronomo, che dovrà essere favorevolmente verificato ed approvato dal Servizio Veterinario e di Igiene Pubblica dell'A.S.L., che accerti la compatibilità del sito rispetto al contesto urbano circostante.

La costruzione delle strutture tecniche aziendali è subordinata alla sottoscrizione di atto di vincolo con il Comune, ai sensi dell'articolo 25, comma 7, della L.R. 546/77 e s.m.i..

- [17]** Nelle aree dissestabili, indicate nelle tavole di P.R.G.C. con apposita simbologia grafica, qualsiasi intervento, oltre la manutenzione ordinaria, deve essere subordinato a progetto unitario esteso all'intero fabbricato ed alle aree circostanti di pertinenza, con previsione di adeguate opere di assestamento a mezzo di allegato specifico studio geologico tecnico.
- [18]** Per i nuclei rurali o case sparse, ricadenti nelle aree E, gli interventi dovranno essere orientati al recupero di migliori condizioni di abitabilità, di conservazione e di maggiore funzionalità per le attività agricole.
- [18.1]** Sono, quindi, consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento e ristrutturazione edilizia, salvaguardando le caratteristiche tipologiche, i materiali originari e, ove necessario, valorizzando i caratteri ambientali.
- [18.2]** È consentito il recupero delle strutture parzialmente chiuse dei fabbricati principali mediante la loro chiusura, senza obbligo del rispetto degli indici di utilizzazione di area richiesti per le nuove costruzioni. Qualora risulti dimostrata l'impossibilità o l'insufficienza del recupero di tali strutture parzialmente chiuse, o di altri spazi inutilizzati (ad esempio sottotetti) a fronte di documentate esigenze di ampliamento e/o di adeguamento tecnologico dell'abitazione del conduttore agricolo, è consentito, esclusivamente a tal fine ed ai sensi dell'art. 25 comma 14 della L.R. 56/77 e s.m.i., l'ampliamento dei volumi residenziali esistenti nella misura del 20% (del volume residenziale comprensivo delle parti chiuse e da chiudere per lo stesso uso abitativo), preferibilmente con allungamento in linea dei fabbricati esistenti.
- [18.3]** Il recupero delle strutture aperte dovrà rispettarne la differenziazione tipologico-architettonico dalle parti "civili" ed evitare la chiusura delle eventuali tettoie ad avancorpo antistanti i fienili, delimitate da soli pilastri senza chiusure laterali, che potranno essere parzialmente o totalmente demolite.
- [18.4]** L'eventuale costruzione, nelle aree di pertinenza, di bassi fabbricati per attrezza-



ture di servizio all'abitazione o all'agricoltura, qualora non possa attuarsi con il recupero di corpi di fabbrica preesistenti, dovrà essere attuata in modo da non pregiudicare il carattere originario dei fabbricati principali, staccando di norma i corpi aggiuntivi dai volumi preesistenti. Gli ampliamenti delle strutture o infrastrutture agricole dovranno avvenire nel rispetto del precedente 7° comma.

**[18.5]** Per i fabbricati esistenti non più utilizzati per l'agricoltura, anche dopo la data di adozione del P.R.G.C., si rimanda alla norma di dettaglio per i fabbricati in zona impropria.

**[19]** Nelle aree agricole è altresì ammessa la realizzazione di impianti per le attività sportive e ricreative all'aperto, che dovranno essere localizzate garantendo l'accessibilità dalla viabilità, le aree a servizi, il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, verificando altresì l'approvvigionamento idrico privato e lo scarico dei reflui secondo le vigenti norme in materia ove gli stessi non recapitano in pubblica fognatura.

Saranno realizzabili strutture per garantire lo svolgimento delle attività stesse in base alle norme sugli impianti sportivi e spazi ricreativi per un massimo di mq 150 di S.U.L. ad un solo piano fuori terra.

**[20]** Dovrà essere salvaguardata l'area agricola di contesto della Mandria, costituita dalla trama delle strade interpoderali e dei canali irrigui, garantendo l'unitarietà e la leggibilità del disegno territoriale.

#### **Art. 46 - Annullato**

#### **Art. 47 – Aree Speciali (A.S.A.) – 13 -**

**[1]** Nelle aree agricole di tutela non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, per allevamenti aziendali di qualsiasi tipo, salvo quanto previsto per gli interventi sull'esistente.

**[2]** In esse non si può dare luogo all'accumulo di materiali, all'apertura di discariche. Non sono pertanto ammesse le attività estrattive (cave, torbiere e analoghe). Le aree A.S.A. sono aree agricole.

**[3]** In relazione agli immobili di pertinenza delle aziende agricole esistenti, con produzione in atto alla data di adozione del P.R.G.C., sono consentiti, mediante idoneo titolo abilitativo, interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, oltre ad ampliamenti per esigenze dimostrate dell'azienda agricola, nel rispetto dei disposti dell'articolo delle aree agricole.

#### **Art. 48 – Aree agricole con immobili di particolare pregio ambientale – 12 –**

**[1]** In queste aree gli interventi dovranno essere indirizzati al recupero di migliori

condizioni di abitabilità, di conservazione e di maggiore funzionalità, sia per le attività agricole, che per altre destinazioni in esse compatibili (ad esempio artigianato di servizio, agriturismo, attività di interesse collettivo, attività strettamente connesse con la residenza).

- [2] Gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere inquadrati in progetti unitari estesi agli interi fabbricati interessati. Tali progetti potranno prevedere, oltre al restauro e risanamento conservativo interventi di ristrutturazione edilizia, con chiusura di strutture già destinate ad usi diversi dalla residenza, purché nel rispetto delle forme e materiali originali.
- [3] Sono anche ammesse strutture, di cui alle lettere b) e c) del comma 1 dell'articolo 45 a condizione che tali strutture siano realizzate nel rispetto delle tipologie ambientali.
- [4] Sono inoltre ammissibili, sempre in presenza di progetto unitario, cambiamenti di destinazione d'uso purché funzionali e compatibili con la preminente destinazione agricola.
- [5] Eventuali interventi edificatori riguardante attrezzature agricole non potranno essere collocati in posizione tale da compromettere la visuale di ingresso dell'immobile di cui al presente articolo.

#### **Art. 49 – Aree con attività estrattive e laghetto come recupero ambientale**

- [1] Sono aree che, per la presenza di giacimenti di materiali sabbio-ghiaiosi, sono sfruttate dalle locali industrie per produzione di inerti per attività edilizia.
- [2] In esse sono consentite attività estrattive nel rispetto delle leggi vigenti e delle autorizzazioni già rilasciate, con successivo recupero ambientale per la formazione di bacino lacustre in prossimità di frazione Boschetto.
- [3] In frazione Pratoregio è stata individuata cartograficamente l'attività industriale esistente per trattamento e frantumazione di inerti. In essa saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione degli impianti per il mantenimento in funzione delle strutture esistenti oltre ad eventuali interventi ed opere necessarie per migliorie igienico-funzionali tese al miglioramento delle condizioni lavorative degli addetti e all'eventuale messa a norma degli impianti esistenti.

#### **Art. 50 – Annullato**

#### **Art 51- Aree agricole a vocazione agrituristica 11**

- [1] Il P.R.G.C., individua l'area compresa tra i fiumi Orco e Malone, comprendente

la cascina Cerello, come area che, per caratteristiche ambientali, si presta alla possibilità di trasformazione per attività collegate all'agriturismo, ivi incluse le attività per lo svago, lo sport e di tipo ricettivo.

- [2] Sarà consentito il recupero integrale delle volumetrie esistenti, per l'insediamento delle attività sopra indicate, oltre alla realizzazione di fabbricati, aventi tipologia coerente con le caratteristiche originarie. Le nuove volumetrie, per attività che non possono trovare collocazione nelle strutture esistenti, dovranno essere calcolate in base agli indici delle colture agricole in atto ai sensi art. 25 comma 12 L.R. 56/77 e s. m. i., con altezza non superiore a quella della Cascina Cerello.
- [3] L'attuazione dell'intervento dovrà essere preceduta da uno studio di fattibilità dell'intera area predisposto d'intesa tra l'Amministrazione Comunale ed i privati proprietari che rappresentino almeno i 2/3 dell'intero territorio. Esso diverrà obbligatorio per le restanti proprietà. Si procederà poi all'attuazione mediante piani esecutivi convenzionati, che dovranno prevedere la realizzazione di spazi pubblici ed il convenzionamento con il Comune, per il possibile parziale utilizzo di parte delle strutture.
- [4] L'intervento dovrà essere rivolto alla riqualificazione infrastrutturale ed ambientale di tutta l'area, nel pieno rispetto del Piano d'Area del Po.
- [5] Le attività agricole esistenti, che non intendono procedere alla trasformazione, potranno continuare a svolgere le precedenti attività nel rispetto dei disposti normativi per le aree agricole.

#### **Art. 52 – Area discarica esaurita 14**

Trattasi di area in cui venivano conferiti i rifiuti per R.S.U. e R.A.U.. Il gestore dell'impianto dovrà garantire il controllo del medesimo, sia per il biogas che per l'eventuale percolato dalla data di cessazione del conferimento, secondo gli obblighi convenzionali attuativi dell'impianto, e procedere al recupero ambientale dell'area stessa con le piantumazioni previste al fine di un corretto recupero dell'ambiente.

#### **Art. 53 – Area discarica attiva 14**

Trattasi di aree destinate al conferimento di rifiuti autorizzate con appositi provvedimenti.

In tali aree saranno consentiti i conferimenti autorizzati, nel rispetto delle vigenti normative che disciplinano tali impianti. Ad ultimazione dei conferimenti, dovrà procedersi alla bonifica ambientale ed al recupero paesaggistico, oltre al controllo dell'impianto da eventuali fuoriuscite di biogas, ovvero di eventuali percola-

menti nel terreno.

#### **Art. 54 – Aree urbane alluvionate 20**

Sono aree che per loro vocazione e localizzazione rispetto alle aree urbane adiacenti, possono ritenersi idonee per eventuali nuove edificazioni a completamento dell'abitato. Stante gli eventi alluvionali dell'ottobre 2000, si è ritenuto di congelare queste aree impedendo attività di trasformazione fino all'avvenuta esecuzione e collaudo delle opere di messa in sicurezza idraulica del territorio. In tali aree saranno consentite soltanto attività temporanee che non siano pregiudiziali per eventuali future trasformazioni e non creino sbarramento per eventuali esondazioni.

Sono comunque consentiti interventi di sistemazione del terreno, con riporti dello stesso, fino al piano stradale veicolare.

Queste aree, così come elencate nella tabella 1- repertorio di tutte le aree urbanistiche, hanno destinazione agricola anche se prive in cartografia della sigla E, ad esclusione di una porzione delle aree 9.12 e 9.13 e dell'area 2.2au1, con specifica destinazione urbanistica . Esse potranno eventualmente essere riprese in considerazione dell'avvenuta messa in sicurezza.

#### **Art. 55 - Aree per servizi pubblici (art. 21 L.R. 56/77)**

- [1] Sono suddivise in aree per l'infanzia e per l'istruzione dell'obbligo (S), per attrezzature sociali civili e religiose (di interesse comune) (Ac), a verde naturale attrezzato per l'infanzia e per lo sport (V), per parcheggi (P).
- [2] Le aree predette concorrono al conteggio della densità territoriale delle aree urbanistiche.
- [3] Nelle aree destinate a verde e parcheggio potranno essere installate infrastrutture pubbliche o di pubblica utilità, nel rispetto delle norme specifiche in materia. Per motivi di igiene ambientale e di sicurezza per la salute dei cittadini, potrà essere rivista la collocazione di strutture e/o reti esistenti, in accordo con i gestori dei servizi, ovvero con provvedimenti del Sindaco, per la tutela della salute nel caso di emissione di valori non compatibili con quelli previsti dalle norme vigenti.
- [4] In queste aree il P.R.G.C. si attua per intervento edilizio diretto.
- [5] Su queste aree, fintanto che non saranno acquisite dal Comune, è consentito il mantenimento delle attività residenziale, produttiva, artigianale e agricola in atto al momento dell'adozione del P.R.G.C., relativamente ai fabbricati preesistenti e alle aree libere; sono ammesse l'attività edilizia libera di cui all'articolo 6 del DPR 380/2001, oltre a opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento interno, relative all'attività in atto, con esclusione di ogni incremento

esterno di superficie utile o ampliamento, nonché di variazioni di destinazione d'uso.

- [7] Nei casi di cui al comma precedente, qualora non sia ancora decaduto il vincolo espropriativo per il decorso dei termini quinquennali di cui all'articolo 9 del DPR 327/2001 e s.m.i., deve essere stipulato un atto d'obbligo da parte del richiedente, da cui risulti che le opere e gli aumenti di valore dipendenti dalle opere stesse non costituiscono motivo di indennizzo in caso di esproprio.
- [8] Aree per l'istruzione "S".  
Sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.
- [8.1] L'edificazione è regolata dalle leggi vigenti in materia. La realizzazione di tali servizi spetta alle Amministrazioni comunali competenti in materia.
- [8.2] La realizzazione e gestione di tali attrezzature può essere affidata in concessione ad Enti privati, operanti nell'ambito delle attività sopradescritte.
- [9] Aree per attrezzature civili, religiose e sociali di interesse comune "Ac".  
Sono destinate ad attrezzature partecipative, amministrative, religiose, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e tecnologiche. La realizzazione di tali servizi spetta all'Amministrazione Comunale ad esclusione di quelle religiose.
- [9.1] La realizzazione e gestione di tali attrezzature può essere affidata in concessione ad enti privati, operanti nell'ambito delle attività sopradescritte.
- [9.2] Le attrezzature religiose sono di pertinenza delle organizzazioni ecclesiastiche e religiose per i compiti di istituto.
- [9.3] Le attrezzature tecnologiche (ad esempio: cabine elettriche, centraline telefoniche) sono realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti (ovvero concessionari di pubblici servizi), secondo le esigenze tecniche del servizio, nel rispetto delle norme di legge in materia, regolanti gli interventi su tutto il territorio comunale.
- [10] Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport "V"  
Le aree "V" sono riservate a spazi pubblici per la organizzazione di parchi urbani e di quartiere, giardini, zona verde, verde collettivo, e relative attrezzature per il gioco, ristoro relativo alle attività annesse, lo sport ed il tempo libero di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- [10.1] In tali aree non sono consentite altre destinazioni, se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le attrezzature necessarie per il funzionamento dei servizi consentiti.
- [10.2] Il rapporto di copertura (R.C.) sarà uguale al 25% dell'area del lotto, mentre la superficie minima a verde permeabile in nessun caso potrà essere inferiore al 40% dell'area del lotto vincolato a verde.
- [10.3] La realizzazione e gestione di tali attrezzature può essere affidata in concessione a enti privati, operanti nell'ambito delle attività sopradescritte.

- [10.4] Nelle aree destinate a verde pubblico è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.
- [10.5] Sono regolate dagli standards edilizi sopra indicati anche le **aree per servizi privati** individuate cartograficamente dal Piano (maneggio, pesca sportiva, piscina, tennis), fatte salve situazioni già preesistenti in deroga a quanto previsto.
- [11] *Aree per parcheggi pubblici "P"*  
Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno pregresso e futuro di spazi pubblici urbani di parcheggio, realizzabili oltre che a livello stradale anche a più piani sopra o sotto il medesimo.
- [11.1] La realizzazione di questi servizi spetta all'Amministrazione Comunale.
- [11.2] La realizzazione e gestione di tali attrezzature può essere affidata in concessione ad enti privati, operanti nell'ambito delle attività sopradescritte. In particolare, a tale scopo, è ammessa la realizzazione di parcheggi e/o autorimesse sotto il suolo pubblico; sotto le aree vincolate dal P.R.G.C. a verde pubblico od a parcheggio pubblico, previo convenzionamento con il Comune in cui sia prevista la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dell'area in superficie, vincolata a servizi, nonché la sistemazione della stessa secondo il tipo di servizio previsto in superficie, in base alle indicazioni comunali.
- [11.3] In tutti i casi in cui è ammessa la realizzazione di aree a servizi da parte di privati con assoggettamento ad uso pubblico mediante convenzione. Prima di autorizzare l'opera il Comune deve verificare, dando atto di ciò nella deliberazione di approvazione dell'opera e/o della convenzione, il rispetto del limite massimo complessivo di mq 7 per abitante prescritto al punto 1 del 1° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- [11.4] Il Piano individua cartograficamente un'area a parcheggio privato identificata quale 2.3f-PP1, per consentire l'alienazione di area superficiaria pubblica regolamentata dagli standard edilizi privati, senza possibilità edificatoria.

**Art. 56 - Aree per attrezzature di interesse generale – 16 – (art. 22 L.R. 56/77 e s.m.i.)**

- [1] Sono le aree destinate ad attrezzature a servizio di carattere generale, quali attrezzature civili e religiose di interesse urbano, edifici per l'istruzione medio-superiore, attrezzature sanitarie ed ospedaliere, attrezzature militari e per la protezione o l'ordine pubblico, aree per parco pubblico di interesse territoriale, matatoi civili, ecc..
- [2] Queste aree sono inedificabili per scopi diversi da quelli cui sono destinate e fino alla realizzazione delle previsioni di P.R.G.C. saranno sistemate a verde.

Le predette aree risultano così suddivise :

- [3] *Aree per l'istruzione medio-superiore – 16.1 -*

Sono destinate alle attrezzature per l'istruzione medio-superiore. La realizzazione di tali servizi è regolata dalle leggi in materia di pubblica istruzione.

[4] Aree per attrezzature civili di interesse urbano – **16.2** -

Sono destinate in particolare alla realizzazione di ospedali, cliniche ed altre unità territoriali, attrezzature comunali (quali mattatoi, ecc.), attrezzature militari (carabinieri, pubblica sicurezza, guardia di finanza, vigili del fuoco), attrezzature carcerarie.

[4.1] Possono inoltre essere destinate realizzabili dalle autorità competenti, ad attrezzature culturali, sociali, associative, sportive e ricreative.

[4.2] La realizzazione e gestione di tali attrezzature può essere affidata in concessione ad enti privati, operanti nell'ambito delle attività sopradescritte.

[4.3] La realizzazione di qualsiasi edificio dovrà avvenire previa specifica indagine geotecnica nel rispetto della vigente normativa tecnica per le costruzioni.

[5] Aree destinate a parco pubblico d'interesse territoriale – **16.3** -

Sono aree nelle quali è prevista la realizzazione di parchi pubblici urbani e comprensoriali. Sono destinate inoltre all'insediamento di complessi ricreativi e ricettivi, aree attrezzate per la sosta di automezzi (roulottes, campers, ecc.), ai sensi delle leggi vigenti.

[5.1] La realizzazione del parco è subordinata alla redazione di uno S.U.E. di iniziativa pubblica o privata, che privilegi un sistema di viabilità pedonale per gli utenti, riservando l'accesso ai veicoli, unicamente per i coltivatori e per esigenze di servizio; in assenza di esso non sarà ammesso :

- costruire nuovi edifici o strutture stabili;
- ridurre a colture le aree boschive;
- modificare la morfologia del territorio con scavi o movimenti di terra.

[5.2] La realizzazione e gestione di tali attrezzature può essere affidata in concessione ad enti privati, operanti nell'ambito delle attività sopradescritte.

[5.3] In decadenza del vincolo, per tali aree varranno le norme relative al vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 56/77 art. 30 e successive modifiche ed integrazioni.

[5.4] Per le aree ricadenti in ambito PTO/PdA od in aree esondabili e soggette a limitazioni d'uso per la loro pericolosità idraulico-geologica, si rimanda alle norme specifiche comunque prevalenti.

## **Art. 57 - Affidamento in concessione di servizi**

[1] Nelle aree a servizi e nei casi ammissibili specificati ai vari articoli di dettaglio, l'Amministrazione Comunale può affidare la realizzazione di opere specifiche, nonché la gestione degli impianti, a privati mediante contratto di concessione a termine.

- [2] Tale contratto avrà la durata di 40 anni, salvo che una dettagliata analisi economica determini proroghe per tempi di ammortamento superiori, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale stessa.
- [3] La stipula del contratto di concessione avverrà mediante convenzione che stabilisca, con le caratteristiche previste per i S.U.E., la eventuale cessione dell'area contestuale alla stipula, le caratteristiche generali dell'impianto, i tempi di esecuzione, il controllo pubblico sul servizio e uso dei locali da parte del Comune. Si dovranno altresì definire, le condizioni di cessione degli impianti al Comune.
- [4] Ad avvenuta trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, potrà essere rilasciato il titolo abilitativo per la realizzazione delle opere.

### **Art. 58 – Fasce di rispetto**

- [1] A protezione dei nastri e degli incroci stradali, delle ferrovie, dei cimiteri, dei fiumi e canali, delle opere di presa degli acquedotti, sono previste fasce di rispetto nelle quali devono essere rispettate le norme di seguito riportate.
- [2] Nelle fasce di rispetto di cui ai punti seguenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi o di pubblica utilità. Le fasce di rispetto indicate in cartografia, sono solo indicative in quanto in sede di richiesta di interventi strutturali dovrà essere verificata la distanza in base ad un rilievo specifico del sito.

### **Art. 58.1- Ferrovie**

- [1] Nella fascia di rispetto delle Ferrovie, fermi restando i divieti di cui all'art. 49 del D.P.R. n. 753 dell'11/07/1980 e s.m. i., sono ammessi interventi previo nulla osta del Compartimento ferroviario.
- [2] Gli edifici rurali esistenti nelle fasce di rispetto, ad uso residenziale e non, sono autorizzati ad aumenti di volume non superiore al 20% del volume preesistente, per situazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura da salvaguardare.
- [3] In merito ai progetti delle FF.S. si richiama la validità dell'art. 25 della L. 210 del 17.05.77 (per le opere conformi), dell'art. 81 del DPR 616 del 22.07.77 (in caso di difformità) e della circolare Mini. LL.PP. n° 363 del 09.04.90 per le opere di modesta entità.

### **Art. 58.2 - Cimiteri**

- [1] Le fasce di rispetto dei cimiteri sono riportate in cartografia di Piano in confor-



mità ai provvedimenti comunali che ne hanno determinato il perimetro.

- [2] In queste fasce non sono ammessi impianti ed infrastrutture né ampliamenti di quelle esistenti; sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, la realizzazione di parcheggi, per il rispetto degli standards urbanistici, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree industriali.

### **Art. 58.3- Acquedotto**

- [1] Le zone di rispetto o di salvaguardia dei pozzi le cui acque sono destinate al consumo umano, sono soggette alle norme vigenti sulla tutela delle acque, le cui prescrizioni e limitazioni si intendono qui integralmente richiamate, con particolare riguardo all'articolo 6 del Regolamento regionale n.15/R dell'11/12/2006. I pozzi a tale scopo destinati sono stati individuati nella cartografia di piano.
- [2] Il P.R.G.C., individua le relative:
- zona di protezione assoluta, con un raggio di 10 m.
  - zona di rispetto, con un raggio di 200 m.
- [3] Nelle zone di protezione assoluta è vietato ogni tipo di intervento, se non quello legato esclusivamente ad opere di presa; nelle zone di rispetto non è consentita la costruzione di nuovi fabbricati e che, sugli edifici esistenti, sono ammessi soltanto interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento funzionale, con divieto realizzare nuovi allacciamenti fognari e di aumentare il numero di unità immobiliari.
- [4] Con le dovute cautele per il rispetto dei dettati normativi, le zone di rispetto possono essere sistemate a verde, per uso di svago e passeggio, in attuazione della individuazione di area a servizi effettuata dal P.R.G.C., in alcune loro parti.
- [5] Annullato
- [6] Il P.R.G., per i pozzi dell'acquedotto comunale di Chivasso denominati Baragino 1 e 2, indica le fasce prescritte dalla Regione Piemonte, alle quali si applicano i disposti del Regolamento regionale 11 dicembre 2006 n.15/R:
- la zona A di protezione assoluta, con un raggio di m. 10
  - la zona B di rispetto primaria, e la zona C di rispetto secondaria, che varia per ciascun pozzo, ed è riportata in cartografia di P.R.G.C. .

### **Art. 58.4 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua**

- [1] Il P.R.G. individua le fasce di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua, come di-

sposto dall'art. 142 del D.lgs. 42/04 smi e norma i vincoli d'uso, come disposto dall'art. 29 della L.R 56/77.

- [2] Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione primaria; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua e per il tempo libero. Sono ammesse altresì, infrastrutture pubbliche fatte salve le sistemazioni a verde sul perimetro dell'area a ridosso della viabilità esistente.
- [3] Per quanto riguarda le fasce di rispetto dei rii minori di cui allo studio Endaco si precisa che:
- all'interno dell'abitato la fascia di rispetto dai rii minori è di mt 5 dalla sponda dell'alveolo inciso;
  - all'esterno dell'abitato la fascia di rispetto è determinata dai calcoli idraulici dello studio Endaco e definita di mt 25 dalla sponda dell'alveolo inciso, salvo ulteriori verifiche di compatibilità idraulica da presentarsi contestualmente al progetto, che determinino un aumento della fascia stessa. In ogni caso si rimanda alla Carta di Sintesi per l'utilizzazione urbanistica in relazione alla pericolosità geomorfologica, che vieta l'edificazione lungo amplissimi settori del rio S.Marco, Palazzolo, Baina e Orchetto, al di fuori delle aree urbanistiche perimetrate.

### **Art. 58.5 – Elettrodotti – Metanodotti**

- [1] La fascia di rispetto dagli elettrodotti è lo spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

L'obiettivo di qualità, così come definito dal DPCM 8/7/2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti", corrisponde al valore di 3  $\mu$ T per il valore dell'induzione magnetica, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio dell'elettrodotto.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono riportate nella cartografia di PRG a titolo puramente indicativo: la loro effettiva dimensione, o in alternativa la distanza di prima approssimazione, deve essere determinata in occasione di ogni nuovo intervento urbanistico e edilizio secondo la "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" del DM 29/5/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

all'interno delle fasce di rispetto non è ammessa la nuova realizzazione di locali abitativi, di ambienti scolastici, di aree gioco per l'infanzia e di luoghi adibiti a permanenze continuative superiori a quattro ore;

nelle strutture esistenti, tra quelle sopra elencate alla lett. a), non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative, né è consentito incrementare la capienza di edifici non residenziali adibiti ad una permanenza continuativa superiore alle quattro ore;

in ogni caso la realizzazione di qualsiasi nuovo edificio o manufatto e l'ampliamento di quelli esistenti, entro la distanza di m 5,00 dalla proiezione a terra dei cavi, è subordinata al formale nulla osta dell'ente gestore della linea elettrica.

[2] Per i metanodotti sono stabilite dalle norme di settore fasce di rispetto misurate ortogonalmente alla condotta, in cui sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia, ed in particolare dal D. Min. Interno 24/11/1984 e del DM 16/11/1999.

[3] Tutte le aree e le zone di protezione e di rispetto e le limitazioni ad esse relative decadono qualora non sussista più l'infrastruttura già esistente che le motiva.

[4] Rispetto alla loro rappresentazione cartografica prevale la misurazione eseguita sul campo.

#### **Art. 58.6 – Fasce di rispetto e arretramenti stradali**

[1] Il P.R.G.C. indica nelle tavole di piano le fasce di rispetto delle sedi stradali di progetto ed esistenti, che non possono comunque essere inferiori alle minime previste dalle vigenti disposizioni di legge, che si intendono qui integralmente riportate con valore prevalente, anche rispetto a inferiore determinazione cartografica.

[2] Quanto non specificamente individuato in planimetria rimanda al Decreto legislativo 30.4.1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada), al suo Regolamento DPR 16.12.1992 n. 495, al DM 1444/68, art.9. ed alle definizioni di sezione e ciglio stradali in essi contenute.

[3] Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e/o per usi produttivi, artigianali, terziari e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde nel rispetto delle distanze minime stabilite dai commi 6, 7 e 8 dell'articolo 26 del DPR 495/92, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, opere di urbanizzazione, installazione a titolo precario di chioschi e costruzioni, di impianti per distribuzione carburanti e impianti di pertinenza degli stessi o auto-

mi per lavaggio automobili, cabine impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, ad esclusione degli impianti di produzione, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi, rampe di accesso alle autorimesse, con un tratto piano di almeno m. 5, recinzioni a giorno che non ostruiscano la visibilità. Sono anche ammessi parcheggi privati in superficie, non conteggiabili ai fini dell'art. 41 sexies della L. 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della L. 122/89, la formazione di verde privato non conteggiabile ai fini delle prescrizioni delle presenti norme in merito al minimo di verde privato da riservare nella superficie fondiaria. Le sistemazioni e le costruzioni di cui sopra devono sempre essere compatibili con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione; lo devono in modo particolare in corrispondenza di incroci e biforcazioni.

- [4] L'ubicazione di chioschi, od altre installazioni consentite, devono rispettare le disposizioni dell'art. 20 del Nuovo Codice della Strada.
- [5] Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto sono autorizzati ad aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quelle dell'infrastruttura viaria da salvaguardare o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente.

#### **Art. 58.7 – Attività a rischio di incidente rilevante “RIR” sul territorio comunale**

- [1] E' definita attività “RIR” l'attività che comporti pericolo di incidente rilevante. Queste si suddividono in attività “Seveso”, ovvero soggette all'applicazione del DLGS 105/2015 e in attività “Sottosoglia Seveso” che prevedono la detenzione o l'impiego, in quantità pari o superiore al 20% delle rispettive quantità limite per l'applicazione dei requisiti di soglia inferiore di cui del DLGS 105/2015, delle “sostanze pericolose” definite dall'allegato 1, parti 1 e 2, del decreto medesimo, indicate nell'art. 19 delle Norme di Attuazione della variante al PTCP approvata con DCR n. 23-4501 del 12/10/2010.
- [2] Le attività “RIR” sono individuate con specifica simbologia nella cartografia di PRGC. Per ogni attività sono individuate 3 tipologie di aree di vincolo: aree di danno, aree di esclusione e aree di osservazione. Quest sono riportate nella tavole:
  - TAV. 2 – Planimetria Generale – scala 1:5.000;
  - TAV. 2 – Planimetria Generale – scala 1:10.000;
- [2.1] Area di danno:

Si definisce area di danno l'area generata dalle possibili tipologie incidentali tipiche dello stabilimento. Le aree di danno sono individuate sulla base di valori di soglia oltre i quali si manifestano letalità, lesioni e danni in conformità a quanto previsto dal D.lgs. 105/2015 e smi

[2.2] Area di esclusione:

Si definisce area di esclusione l'area intorno ad un'attività "RIR" ottenuta secondo i seguenti criteri:

- Per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali energetici:
  - Area di raggio pari al raggio dell'area di danno che produce lesioni reversibili aumentata di 100m;
  - Area che ricomprende lo stabilimento e si estende per 200m oltre il confine in tutte le direzioni qualora maggiormente cautelativa.
- Per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico:
  - Area di raggio pari al raggio dell'area di danno che produce lesioni irreversibili aumentata di 200m;
  - Area che ricomprende lo stabilimento e si estende per 300m oltre il confine in tutte le direzioni qualora maggiormente cautelativa.

Nel caso di attività soggette all'articolo 19 della Variante Seveso al PTC, l'area di esclusione è l'area circostante all'Attività pari a 200m nel caso di attività di cui alla lettera a) del medesimo articolo e 100m per le attività di cui alle lettere b) e c) del medesimo articolo.

[2.3] Area di osservazione:

Area circostante all'Attività Seveso più vasta rispetto all'area di esclusione che permetta di definire caratteristiche idonee a proteggere la popolazione in caso di incidente industriale. L'area di osservazione si estende per un raggio di 500m dall'attività produttiva con i medesimi criteri specificati per l'area di esclusione.

**Art. 58.8 – Obiettivi di pianificazione a carattere generale utili alla prevenzione del potenziale rischio di incidente rilevante**

[1] Azioni di pianificazione per stabilimenti soggetti all'applicazione del d.lgs 105/2005:

[1.1] e' consentito l'insediamento di nuovi stabilimenti che ricadono nel campo di applicazione del d.lgs 105/2015 esclusivamente nelle aree produttive di completamento/esistenti della zonizzazione 5 nel comprensorio PICHI (comparti 5.1.2 e 5.1.3) ed il PIS-CHIND.

[1.2] le modifiche consistenti in:

- modifiche con aggravio di rischio di cui all'articolo 18 del d.lgs 105/2015
- modifiche che comportano una modifica in aumento o con nuova localizzazione delle aree di danno con ricadute all'esterno dei confini dello stabilimento.

sono consentite laddove se ne dimostri la compatibilità territoriale ed ambientale. Qualora la modifica dello stabilimento sia autorizzata, gli esiti delle valutazioni, se necessario, saranno integrate nell'Elaborato RIR.

La verifica di compatibilità ambientale deve essere condotta come segue:

- Acquisizione di tutte le informazioni richieste dal DM 9/5/2001 – Punto 7 dell'allegato, qui a seguire riportate:
  - Inviluppo delle aree di danno per ciascuna delle quattro categorie di effetti e secondo i valori di soglia di cui al paragrafo 6.2.1., ognuna misurata dall'effettiva localizzazione della relativa fonte di pericolo, su base cartografica tecnica e catastale aggiornate;

- per i depositi di GPL e per i depositi di liquidi infiammabili e/o tossici, la categoria di deposito ricavata dall'applicazione del metodo indicizzato di cui ai rispettivi decreti ministeriali 15 maggio 1996 e 20 ottobre 1998;
- per tutti gli stabilimenti, la classe di probabilità di ogni singolo evento, espressa secondo le classi indicate al punto 6.3.1
- per il pericolo di danno ambientale, le categorie di danno attese in relazione agli eventi incidentali che possono interessare gli elementi ambientali vulnerabili.

- Verifica di eventuali condizioni di criticità ambientale con riferimento agli elementi di vulnerabilità ambientale descritti nell'elaborato tecnico RIR e riportati nelle tavole 4 – 5 – 6 - 7 - 8.
- Richiesta al gestore della documentazione di cui al cap.7 delle linee guida della variante al PTCP di adeguamento al DM 9/5/2001 ed in particolare ai punti I-II-III della tabella IV. Il gestore deve rispondere entro 90 giorni.
- Se le condizioni di cui al punto precedente non risultino rispettate, richiesta al gestore dell'adozione di adeguate misure di prevenzione

Nel caso in cui, in base alle informazioni acquisite, si rendesse necessario assumere misure di tutela per minimizzare le conseguenze di eventi incidentali, vengono riviste le previsioni urbanistiche nell'ottica illustrata al Titolo III delle Linee Guida (eliminazione bersagli o riduzione loro vulnerabilità). Se necessario si ricorre a quanto previsto dall'articolo 17 delle Norme di Attuazione della variante al PTCP di adeguamento al DM 9/5/2001.

Gli esiti della valutazione, laddove necessario, vengono inseriti all'interno dell'Elaborato Tecnico RIR.

La verifica di compatibilità territoriale deve essere condotta come segue:

- Individuazione degli elementi vulnerabili territoriali all'interno delle aree di danno fornite dal gestore
- Verifica in tali aree l'assenza di elementi vulnerabili territoriali appartenenti alle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al DM 9/5/2001
- Individuazione e valutazione della compatibilità nelle aree di osservazione degli elementi delle categoria territoriali:
  - Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (oltre 25 posti letto o 100 persone presenti).
  - Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (oltre 300 persone presenti).
  - Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (oltre 500 persone presenti).
  - Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (oltre

500 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1000 al chiuso).

- Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1000 persone/giorno).
- Ulteriori elementi di vulnerabilità a scala locale, individuati sulla base dei criteri di cui al punto 6.1.1, comma 3 dell'allegato al DM 9/5/2001

- Traduzione delle soglie di affollamento del punto precedente in valori massimi di parametri urbanistici ed edilizi nelle singole aree del PRG
- Valutazione della compatibilità delle infrastrutture di trasporto secondo articolo 11 delle Norme di Attuazione della variante al PTCP di adeguamento al DM 9/5/2001.

Se necessario lo strumento urbanistico dovrà essere adeguato per applicare specifiche prescrizioni normative e cartografiche alle aree da sottoporre a regolamentazione.

[2] Azioni di pianificazione per stabilimenti che comportano detenzione di sostanze pericolose:

[2.2] Sono da considerare significative, per la possibilità di determinare incidenti rilevanti, le attività che rientrano nel campo di applicazione dell'art. 19 delle Norme di Attuazione della variante al PTC approvate con DCR n. 23-4501 del 12/10/2010, ossia quelle attività che prevedono la detenzione o l'impiego in quantità pari o superiori al 20% della quantità limite per l'applicazione dei requisiti di soglia inferiore di cui al d.lgs 105/2015, delle sostanze pericolose definite dall'Allegato 1, Parti 1 e 2 del decreto medesimo, qui di seguito indicate:

- a) sostanze pericolose classificate nella sezione "Pericoli per la salute" della Parte 1 che presentino almeno una delle seguenti indicazioni di pericolo: H330, H331, nonché quelle classificate nella sezione "Altri pericoli" di cui alla Parte 1 dell'Allegato 1 al d.lgs. 105/2015 che presentino l'informazione supplementare sul pericolo EUH029;
- b) sostanze pericolose classificate nella sezione "Pericoli fisici" della Parte 1 nelle categorie P3b o P5c;
- c) prodotti petroliferi e combustibili alternativi come definiti dalla parte 2
- d) sostanze pericolose classificate nella sezione "Pericoli per l'ambiente" della Parte 1.

Il loro insediamento è consentito esclusivamente nelle aree produttive di completamento/esistenti della zonizzazione 5 nel comprensorio PICHI (comparti 5.1.2 e 5.1.3) ed il PIS-CHIND.

Per la modifica o trasformazione delle attività esistenti, nei limiti delle destinazioni d'uso consentite dalle NTA di PRG, che per l'effetto delle variazioni ricadono nei casi sopra riportati, si applicano le disposizioni seguenti:

- il richiedente dichiara al comune, all'atto della presentazione dell'istanza volta all'ottenimento dei titoli abilitativi necessari, in quale delle suddette categorie ricade l'attività ovvero di non rientrare in nessuna delle stesse e presenta, su eventuale richiesta dell'Autorità, la relativa documentazione giustificativa;
- l'appartenenza ad una delle suddette categorie è altresì preventivamente dichiarata dal gestore che intende apportare le modifiche o le trasforma-

zioni delle attività anche nei casi in cui non sia necessario il rilascio di titoli abilitativi;

- la modifica o la trasformazione, non sono ammessi qualora siano presenti elementi territoriali vulnerabili ricadenti nelle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001 entro una distanza misurata dal perimetro pari a 200 metri, per le attività di cui alla lettera a), e pari a 100 metri, per le attività di cui alle lettere b) e c);
- qualora la realizzazione risulti ammessa in base al criterio di cui al punto precedente, l'area individuata dalle distanze come ivi definite rappresenta vincolo all'insediamento delle medesime categorie A e B;
- la modifica o la trasformazione delle attività di cui alle lettere c) e d):
  - non sono mai ammessi nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale;
  - nelle zone a rilevante vulnerabilità ambientale appartenenti ai punti:
    - acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità;
    - zone di ricarica delle falde;
    - territori con soggiacenza della falda inferiore a 3 metri dal p.c.

L'ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all'ordine competente, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida del PTCP;

[3] Individuazione delle situazioni per cui risulta necessaria l'imposizione di vincoli, che dovranno essere opportunamente recepiti nello strumento urbanistico.

[3.1] Azioni di pianificazione nelle Aree di danno:

A seguire si riportano i vincoli per aree urbanistiche interessate dalle aree di danno degli stabilimenti Rivoira ed Esso:

- Aree intorno ESSO incluse nell'area di danno (ricadenti in aree produttive destinate all'attività agricola – E) per una piccola superficie in aree agricole: non sono ammesse le categorie territoriali A-B-C-D di cui alla tabella 1 del DM 9 maggio 2001
- Area intorno RIVOIRA incluse nell'area di danno (ricadenti in aree produttive destinate all'attività agricola – E): non sono ammesse le categorie territoriali A-B-C-D di cui alla tabella 1 del DM 9 maggio 2001

[3.2] Azioni di pianificazione nelle Aree di Esclusione:

All'interno delle aree di esclusione, nelle aree 2.1h – 2. 28 - 6.2a – 6.2b – 6.2c - 9.1 – 9.11 - 9.12 - 5.23 si applicano le seguenti azioni:

Non ammissibilità di insediamento di categorie A e B di cui alla tabella 1 del DM 9 maggio 2001 come riportato a seguire:

1. aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione maggiore o uguale di 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc..
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc..
4. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole



- superiori, università, ecc. (oltre 500 persone presenti).
5. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (oltre 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1.000 al chiuso salvo quelli con frequentazione al massimo settimanale).
  6. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1.000 persone/ giorno).

Prescrizioni progettuali:

1. le aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto (grandi parcheggi, aree di svago, ecc.) devono essere localizzate preferibilmente in posizione protetta rispetto all'attività produttiva a rischio, in modo tale che queste siano separate da una barriera fisica di tipo strutturale (muro, edificio, ecc.);
2. nel caso di edifici direttamente confinanti con le attività Seveso elencate nell'elaborato tecnico RIR si dovrà inoltre:
  - prevedere un muro di separazione sul lato del confinante con l'attività di altezza di 2,50 mt;
  - devono essere minimizzate le aperture degli edifici (porte e finestre) sul lato affacciato all'attività;
  - si dovrà verificare e nel caso prevedere l'accessibilità sull'area confinante l'attività di mezzi di soccorso, nonché l'installazione di idonei sistemi di antincendio (quali ad esempio idranti ed attacchi per motopompe).

All'interno delle aree di esclusione qualora venga previsto un intervento conforme al vigente PRG e volto all'insediamento di una nuova area produttiva, artigianale e commerciale o al completamento-ampliamento di una esistente occorrerà:

1. garantire un'adeguata viabilità interna ed esterna; la viabilità dovrà permettere di accedere all'area mediante 2 direttrici e soprattutto dovrà essere possibile sfollare dall'area secondo una via di fuga in direzione opposta alla fonte di rischio. La viabilità dovrà inoltre essere adeguata al potenziale numero di persone da evacuare.
2. dotare l'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (ad esempio la rete antincendio, i sistemi di allertamento, ecc.).

Le summenzionate prescrizioni dovranno essere attuate a cura dell'intestatario del titolo abilitativo necessario alla realizzazione degli interventi.

In generale dovrà essere attuata preventivamente una attenta valutazione e progettazione degli elementi edilizi e di trasformazione territoriale così da minimizzare e proteggere l'intervento dai rischi derivanti dalla presenza di aziende a rischio di incidente rilevante.

[3.3] Azioni di pianificazione nelle Aree di Osservazione:

La viabilità al servizio di elementi territoriali vulnerabili di cui alle categorie A e B presenti nell'area deve essere separata da quella per l'accesso all'area in cui è insediata la fonte di rischio da cui discende l'area di osservazione.

Prescrizioni progettuali:

Negli Ambiti territoriali inclusi nelle aree di osservazione delle aziende classificate quali a rischio di incidente rilevante valgono le seguenti principali prescrizioni progettuali.

All'interno delle aree definite di osservazione, come determinate negli elaborati RIR, occorre che la nuova attività valuti, nella redazione della compatibilità ambientale e territoriale, la presenza di una viabilità da destinare prevalentemente all'azienda e che non coinvolga in nuclei più urbanizzati.

In linea generale occorrerà procedere ad una attenta valutazione e progettazione di elementi edilizi e di trasformazione territoriale che comportano un elevato carico antropico (tale da collocarsi in categoria territoriale A o B ai sensi del DM 151/2001).

Il vincolo imposto sulle attività commerciali in termini di numero massimo di persone esposte potrà essere trasposto in termini di superfici di vendita secondo quanto previsto dalla regola tecnica del Ministero degli Interni di cui al dm 27 luglio 2010.

Sarà quindi consentita una massima superficie di vendita in relazione all'occupazione secondo i seguenti criteri:

- 1) Attività commerciali al dettaglio:
  - A. aree adibite alla vendita settore alimentare o misto:
    - 0,4 persone/m<sup>2</sup> per attività con superficie di vendita fino a 2500m<sup>2</sup>.
    - 0,2 persone/m<sup>2</sup> per attività con superficie di vendita superiori a 2500m<sup>2</sup>.
  - B. aree adibite alla vendita settore non alimentare 0,2 persone/m<sup>2</sup>
  - C. aree adibite ad uffici e servizi: persone dichiarate dal titolare +20%
- 2) Attività commerciali all'ingrosso
  - A. aree adibite alla vendita 0,1 persone/m<sup>2</sup>
  - B. aree adibite ad uffici e servizi: persone dichiarate dal titolare +20%
- 3) Negozi specialistici che trattano una specifica gamma merceologica (non alimentare) con superficie di vendita non superiore a 1000m<sup>2</sup>: 0,1 persone/m<sup>2</sup>.

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

Per le aree adibite a ristorazione si applica una densità di affollamento di 0,7 persone/m<sup>2</sup>; per tali aree, qualora l'affollamento superi le 200 persone, almeno la metà delle uscite di sicurezza deve immettere direttamente all'esterno dell'attività commerciale su spazio scoperto, ovvero su luogo sicuro dinamico anche facente parte del sistema di vie di esodo dell'attività commerciale.

Di seguito viene riportata la trasposizione dell'affollamento in termini di numero massimo di persone esposte, sopra esplicitato, in limiti di superficie massima di vendita:

Categoria B – Massima superficie di vendita consentita

- Aree adibite vendita al dettaglio settore alimentare o misto > 1250 m<sup>2</sup>
- Aree adibite vendita al dettaglio settore non alimentare > 2500 m<sup>2</sup>
- Aree adibite all vendita all'ingrosso > 5000 m<sup>2</sup>
- Negozi specialistici che trattano una specifica gamma merceologica (non alimentare)> 5000 m<sup>2</sup>

Categoria C – Massima superficie di vendita consentita

- Aree adibite vendita al dettaglio settore alimentare o misto ≤ 1250 m<sup>2</sup>
- Aree adibite vendita al dettaglio settore non alimentare ≤ 2500 m<sup>2</sup>
- Aree adibite all vendita all'ingrosso ≤ 5000 m<sup>2</sup>
- Negozi specialistici che trattano una specifica gamma merceologica (non alimentare) ≤ 5000 m<sup>2</sup>

### **Art. 58.9 – Fascia di rispetto aeroportuale**

[1] I vincoli legati all'aeroporto internazionale di Torino-Caselle che gravano sul territorio comunale devono essere verificati e rispettati in fase di utilizzo dello stesso e di progettazione degli interventi edilizi;

[2] Ai sensi del comma 1 dell'art. 707 del codice della Navigazione, sulla base di quanto emerge dalle mappe di vincolo relative all'aeroporto di Torino Caselle, il territorio chivassese risulta interessato da n. 2 fasce di rispetto all'interno delle quali sono imposte restrizioni nella realizzazione o installazione di manufatti;

[3] Le aree di influenza distinte per ogni tipo di attività o manufatto da realizzare sono raffigurate con colore giallo nelle tavole di PRGC, recependo, pertanto, le fasce individuate con colorazione differenziata nelle planimetrie trasmesse da ENAC (PC01A,C scala 1:25.000);

[4] Si riportano di seguito le attività o costruzioni con le relative aree oggetto di limitazione:

#### **1. Tipologia attività o costruzione da sottoporre a limitazione (Tav. PC01 A):**

- Discariche (*Per la valutazione della accettabilità delle discariche da realizzare in prossimità degli aeroporti si dovrà far riferimento alle "Linee Guida per la Valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità del sedime aeroportuale", pubblicate sul sito internet di ENAC [www.enac.gov.it](http://www.enac.gov.it).*)

- Altri fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale (*Per la valutazione della accettabilità degli impianti, attività o piantagioni elencate da realizzare in prossimità degli aeroporti, con la individuazione delle tecniche di mitigazione delle fonti di attrazione, si dovrà far riferimento alle " Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti " pubblicate sul sito internet di ENAC [www.enac.gov.it](http://www.enac.gov.it).*), quali:

- Impianti depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura, aree naturali protette.

- Piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa.

- Industrie manifatturiere.

- Allevamenti di bestiame.

**Area interessata:** l'area interessata dalla limitazione di cui sopra è costituita dall'impronta sul territorio della superficie orizzontale esterna.

## **2. Tipologia attività da sottoporre a limitazione (Tav. PC01 C):**

- Impianti eolici.: area in cui è comunque richiesta una specifica autorizzazione dell'ENAC (*I requisiti di riferimento per l'ubicazione dei parchi eolici sono conformi a quanto già previsto dalla lettera circolare n. 0013259 datata 25.2.2010 di ENAC, pubblicata sul sito internet di ENAC [www.enac.gov.it](http://www.enac.gov.it).*)

Si precisa che Per tutta la porzione di territorio interessata dalle limitazioni di cui sopra, è prescritto un vincolo altimetrico pari a 429,5 mt.

### **Art. 59 - Tracciato delle strade di P.R.G.C.**

- [1] Il P.R.G.C. indica nella cartografia i tracciati relativi ai sedimi della viabilità.
- [2] Tali tracciati potranno pertanto subire lievi variazioni conseguenti alla progettazione definitiva degli stessi, e, in accordo, ove nel caso, con gli Enti interessati (ANAS - Amministrazione della Città Metropolitana, ecc.), pur restando immutata la loro ampiezza fra gli opposti fili di fabbricazione.
- [3] I tracciati stradali esistenti che risultano sostituiti con tracciati di progetto, saranno soppressi man mano che saranno realizzati i nuovi tracciati che li sostituiscono.

### **Art. 60 - Strade esistenti, allineamenti e fili di costruzione.**

- [1] I nuovi fili di fabbricazione, nelle aree edificate, relativi a nuovi edifici, ampliamenti e sostituzioni edilizie, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - se il sedime stradale è già dotato di marciapiedi, il filo delle nuove costruzioni seguirà l'allineamento in atto
  - se il sedime stradale è privo di marciapiedi e/o presenta larghezza inferiore a mt. 7,00, le nuove costruzioni, dovranno arretrarsi dall'asse stradale di almeno mt. 5.00
- [2] È fatta salva in ogni caso la facoltà del Comune, per esigenze di decoro pubblico e per ragioni di sicurezza del traffico, di imporre leggere rettifiche agli allineamenti stradali anche se tale rettifica non è indicata in P.R.G.C..
- [3] Gli eventuali muri di fabbricati latitanti una nuova costruzione arretrata rispetto alla preesistente posizione, che si venissero a trovare scoperti in conseguenza all'intervento edilizio, dovranno essere convenientemente sistemati e risolti architettonicamente a cura del responsabile dell'intervento.
- [4] Le zone di arretramento dei fabbricati, destinate alla viabilità ed alle Ferrovie, sono vincolate (fino a quando non sarà effettuato l'allargamento dell'infrastruttura) a verde privato attrezzato non edificabile e/o parcheggio, ovvero ad aree per servizi pubblici secondo quanto previsto nelle tavole di PRGC.

L'arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o superficario consentito. Il proprietario dell'area di arretramento, se privata, dovrà a sue spese, sistemare e mantenere decorosamente l'area stessa.

- [5] La sistemazione di strade private, aperte al pubblico passaggio o comunque a servizio di più di un edificio, deve prevedere, salvo impossibilità documentate, una larghezza della carreggiata di almeno mt. 5,00 nel caso la larghezza in atto sia di dimensione inferiore ed i cigli della medesima strada non siano interessati da fili di costruzione esistente.
- [6] Sono fatte salve le disposizioni di legge relative ai consorzi per le strade vicinali.
- [7] Per le strade, nelle aree agricole, vicinali e consortili, anche se di uso e manutenzione pubblica, le distanze di arretramento si misurano dal confine stradale e sono così fissate:
  - per gli edifici, minimo mt. 10,00;
  - per le siepi, le alberature e le recinzioni, minimo mt. 3.00.

#### **Art. 61 - Caratteristiche delle nuove strade.**

- [1] Le dimensioni e tutte le altre caratteristiche tecniche delle nuove 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, dell'intensità del traffico locale, della tipologia e della volumetria degli edifici che debbono servire e della destinazione degli edifici stessi.
- [2] In assenza di specificazioni di P.R.G.C., la larghezza del nuovo sedime stradale non può essere inferiore a mt. 7,00 misurata ai fili interni dei cordoli del marciapiede.
- [3] strade interne di lottizzazioni residenziali.
  - sezione minima utile della carreggiata, da misurarsi tra gli opposti fili dei cordoli dei marciapiedi : mt. 7.00
  - distanza minima tra le recinzioni mt. 10.00
- [4] Strade interne di lottizzazione produttiva-terziaria-commerciale.
  - sezione minima utile della carreggiata mt. 10.00
  - da misurarsi fra le opposte recinzioni mt. 13,00
  - distanza minima fra i fili di fabbricazione mt. 25,00.
- [5] In sede di strumento urbanistico esecutivo tutte le strade a fondo cieco dovranno terminare con una piazzola in cui si possa inscrivere un cerchio di diametro non inferiore a mt. 15,00 per le aree residenziali e mt. 25.00 per quelle produttive.

- [6] Quando la lunghezza di dette strade a fondo cieco supera i mt. 100 (cento) si dovrà provvedere alla formazione di opportuni slarghi, per le soste, intervallati tra loro a distanza non superiore a mt. 50,00.
- [7] Le strade dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiale durevole ed essere dotate delle relative canalizzazioni per i servizi a rete.

## **TITOLO VI**

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA.**

#### **Art. 62 - Ambito di applicazione delle norme contenute nel presente Titolo.**

In applicazione del disposto del D.Lgs. 114/1998, della L.R. n. 28 del 12 novembre 1999 e della D.C.R. 29 ottobre 1999 n. 563-13414 della Regione Piemonte, le norme riportate negli articoli del presente Titolo, costituiscono le prescrizioni integrative, rispetto alle altre disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale locale e nel regolamento di polizia urbana, cui soggiacciono le attività commerciali al dettaglio in sede fissa nonché il rilascio delle relative autorizzazioni commerciali e/o concessioni edilizie.

#### **Art. 63 - Recepimento degli indirizzi e criteri urbanistico commerciali della Regione Piemonte di cui alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999.**

In applicazione del disposto della L.R. n. 28 del 12 novembre 1999, in attuazione del D.Lgs. 114/1988, con il presente articolo si intendono integralmente recepiti, all'interno della Variante Strutturale di P.R.G.C., gli indirizzi e criteri urbanistico commerciali stabiliti dalla Regione Piemonte nella D.C.R. 59-10831 per quanto non espressamente puntualizzato e/o non in contrasto con le scelte espresse nei successivi articoli del presente Titolo, e comunque in ottemperanza dei criteri ed indirizzi di cui alla del C.C. n° 67 del 03.11.2008 con cui sono stati individuati gli addensamenti e le localizzazioni commerciali e le successive delibere di integrazioni inerenti i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale ai sensi della DCR 563-13414 e smi.

#### **Art. 64 - Sviluppo delle rete distributiva.**

- [1] Il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni edilizie, nonché l'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, sono consentite in applicazione del disposto dell'art. 15 della D.C.R. recepita nel precedente art. 63.
- [2] In particolare a norma del disposto del comma 3, lettera a) di tale articolo, nuove aperture riferite ad esercizi di medie o grandi strutture di vendita, così come definite nell'art. 4, comma 1, rispettivamente lettere e) ed f) del D.Lgs. 114/1998, sono ammesse nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) localizzazione in stabile o area urbanistica ricompresa all'interno di Addensamenti o Localizzazioni Commerciali riconosciute dall'Amministrazione

Comunale a norma degli artt. 13 e 14 della D.C.R., nel successivo art. 65 del presente Titolo;

- b) conformità della tipologia distributiva di cui all'art. 8 della D.C.R., con la tabella della compatibilità allo sviluppo territoriale di cui all'art. 17 del medesimo provvedimento, individuata nel successivo art. 66 del presente Titolo,
- c) compatibilità con le disposizioni di cui all'art. 23 della D.C.R. in ordine alla salvaguardia dei beni culturali ed ambientali, norme integrate con le prescrizioni di cui al successivo art. 68 del presente Titolo,
- d) compatibilità con le destinazioni d'uso di commercio al dettaglio in sede fissa, sulla base delle disposizioni previste negli strumenti di pianificazione territoriali locali vigenti;
- e) rispetto degli standard, dell'eventuale fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 s.m.i., compresa quella introdotta dall'art. 7 della L.R. n.28/1999, e di cui all'art. 25 della D.C.R., in conformità anche con le disposizioni al riguardo stabilite nel successivo art. 69 del presente Titolo,
- f) conformità con le disposizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale per la regolamentazione delle aree di sosta di cui all'art. 26 della D.C.R. e normate nel successivo art. 70 del presente Titolo,
- g) compatibilità con le norme disposte dall'art. 27 della D.C.R. sulla salvaguardia di impatto ambientale e sulla viabilità,
- h) rispetto delle disposizioni di cui all'art. 31 della D.C.R. in ordine alle disposizioni finali,
- i) conformità sotto il profilo procedurale dell'istanza di autorizzazione alle disposizioni contenute nella D.G.R. 1 marzo 2000 n. 43-29533 della Regione Piemonte per quanto attiene le grandi strutture di vendita e nel successivo art. 71 del presente Titolo per quanto attiene le medie strutture di vendita.

[3] Così come, sempre a norma del disposto del comma 3, ma alla lettera b) di tale articolo, nuove aperture riferite ad esercizi di vicinato, così come definiti nell'art. 4, comma 1, lettera d) del D.Lgs. 114/1998, sono ammesse nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) localizzazione su tutto il territorio comunale, purché lo stabile o l'area urbanistica risponda alle destinazioni d'uso di commercio al dettaglio in sede fissa sulla base delle disposizioni previste negli strumenti di pianificazione territoriali locali vigenti;
- b) compatibilità con le disposizioni di cui all'art. 23 della D.C.R. in ordine alla salvaguardia dei beni culturali ed ambientali, norme integrate con le prescrizioni di cui al successivo art. 68 del presente Titolo;
- c) rispetto degli standard e dell'eventuale fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 s.m.i., compresa quella



introdotta dall'art. 7 della L.R. 28/1999, e di cui all'art. 25 della D.C.R., in conformità anche con le disposizioni al riguardo stabilite nel successivo art. 69 del presente Titolo;

- d) conformità con le disposizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale per la regolamentazione delle aree di sosta di cui all'art. 26 della D.C.R. e norme nel successivo art. 70 del presente Titolo;
- e) rispetto delle prescrizioni particolari di cui all'art. 20 della D.C.R., normate nel successivo art. 67 del presente Titolo;
- f) conformità con le norme previste nei Progetti di Qualificazione Urbana o nei Progetti Integrati di Rivitalizzazione delle Realtà Minori di cui agli artt. 18 e 19 della D.C.R., approvati dall'Amministrazione Locale.

#### **Art. 65 - Riconoscimento degli Addensamenti e delle Localizzazioni Commerciali.**

L'individuazione ed il riconoscimento degli Addensamenti e delle Localizzazioni Commerciali di cui all'art. 12 della D.C.R., in applicazione dei criteri contenuti negli artt. 13 e 14 del medesimo provvedimento, sulla base delle previsioni di sviluppo previste negli strumenti di pianificazione territoriale locale e nella Variante Strutturale di P.R.G.C. di cui alla DGR n.19-12326 del 19.04.2004 e s.m.i., sono quelli di cui alla Del C.C. 67 del 03.11.2008 e s.m.i. in revisione della Delibera C.C. n° 20 del 31.05.01, in conformità con le disposizioni della DCR 59-10831 e s.m.i..

L'eventuale riconoscimento di nuove Localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1) in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni (di cui all'articolo 15 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999), nel rispetto della definizione e dei parametri regionali vigenti, potrà consentire l'insediamento di superfici di vendita superiori al vicinato, sempre secondo le disposizioni della Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo, in aree e/o edifici ove sia ammessa la destinazione commerciale al dettaglio.

#### **Art. 66 - Definizione tabella di compatibilità territoriale allo sviluppo e norme attuative di cui al comma 3 dell'art. 8 del Dlgs N.114/1998.**

La definizione della tabella di compatibilità territoriale allo sviluppo di cui all'art. 17 della D.C.R., che costituisce adempimento anche ai fini dell'applicazione del disposto di cui al comma 3, dell'art. 8 del D.Lgs. 114/1998, è quella di cui alla Del C.C. n° 67 del 03.11.2008 inerente i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale ai sensi della DCR 59-10831 e s.m.i..

**Art. 67 - Prescrizioni particolari ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n. 114/1998.**

In applicazione dell'art. 20 della D.C.R., le prescrizioni particolari ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c) del D.L.G.S. 114/1998, sono quelle di cui alla del C.C. n° 67 del 03.11.2008 e smi

**Art. 68 - Individuazione dei beni culturali ed ambientali.**

[1] Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali già individuati dagli strumenti di pianificazione territoriale di questo Comune ai sensi del vigente Dlgs 42 del 22.01.2004 (ex LL. 1089/39 e 1497/39), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

[2] In applicazione del disposto di cui al comma 2, dell'art. 23 della D.C.R., nel presente articolo vengono integralmente recepite le disposizioni e gli indirizzi di tutela dei beni storici, culturali ed ambientali, con le relative prescrizioni , contenute nel P.Q.U. approvato con Del. C.C. n. 56 del 27.07.2000, specificatamente per quanto riguarda le linee guida sugli arredi commerciali, fatte salve eventuali successive modifiche ed integrazioni da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

L'Amministrazione Comunale si riserva di intervenire, con successivo separato provvedimento di Consiglio Comunale, sui regolamenti di polizia locale ed edilizi per l'esercizio del disposto di cui al comma 3, del sopra richiamato art. 23 della D.C.R..

**Art. 69 - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.**

[1] Lo standard dovrà essere garantito nel rispetto dell'art. 21, primo comma, numero 3 della L.R. n. 56/1977, come sostituito dall'art. 7 della L.R. 28/1999; lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.

[2] Ai sensi dell'art. 21, secondo comma della L.R. 56/1977, come sostituito dall'art. 7 della L.R.. N. 28/1999, fatto salvo il rispetto di quanto previsto, al primo comma, numero 3) del medesimo articolo e provvedimento, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie, ottenuto dall'applicazione della tabella di cui al comma 3 dell'art. 25 della D.C.R. 59-10831, nonché dalle ulteriori prescrizioni contenute nei commi 4 e 6 del medesimo articolo e come specificato secondo l'art. 18 del capitolo quinto della D.C.C. 67 del 03.11.2008 e smi.

[3] Si richiamano espressamente al riguardo le ulteriori disposizioni contenute nei

commi 5 e 7 del medesimo art. 25 della D.C.R..

- [4] In applicazione del disposto di cui all'art. 26, comma 2, della D.C.R. in luogo degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1997 s.m.i., compresa quella disposta dall'art. 7 della L.R. n. 28/1999, per quanto compatibile, è ammessa la monetizzazione secondo quanto stabilito al punto successivo .
- [5] Si stabilisce tuttavia fin d'ora che tale monetizzazione è limitata agli Addensamenti Commerciali A1 ed A3 ed ai seguenti limiti di superficie:
- a) nell'ambito degli Addensamenti A1 e A3:
- a.1 attività alimentari e miste con superficie di vendita < 250 mq e/o SLP < 400 mq,
  - a.2 attività non alimentari con superficie di vendita < 400 mq e/o SLP < 600 mq

#### **Art. 70 - Regolamentazione delle aree di sosta.**

- [1] Nel richiamare il disposto dell'art. 26 della D.C.R. si precisa che la destinazione d'uso commercio al dettaglio, prevista negli strumenti di pianificazione territoriale locale, abilita alla realizzazione degli insediamenti commerciali solo nei casi in cui sono rispettate le compatibilità, di cui al precedente art. 66 e le condizioni di impatto non traumatico sulla viabilità, con riferimento alle aree di sosta, oltre che in relazione al traffico generato.
- [2] Nel centro abitato ed in particolare all'interno dell'Addensamento Commerciale A1, l'orario di carico e scarico delle merci deve essere concentrato nelle ore di minore traffico, evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico nelle ore di riposo notturno.
- [3] Le grandi e le medie strutture di vendita, se ubicate in Localizzazioni Commerciali, devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, così come prevista nell'art. 25 della D.C.R., quella di appositi spazi destinati alla movimentazione delle merci ed alla sosta di gli automezzi in attesa di scarico.

#### **Art. 71 - Norme sul procedimento Amministrativo concernente le domande relative alle medie strutture di vendita.**

- [1] Le norme sul procedimento amministrativo concernenti le domande relative alle medie strutture di vendita, di cui al comma 4 dell'art. 8 del D.Lgs. 114/1998, verranno definite con separato provvedimento della Giunta Comunale.
- [2] Fino all'adozione di tale deliberazione si applicheranno le disposizioni stabilite dalla Regione Piemonte nella D.G.R. 1 marzo 2000 n. 43-29533 nell'allegato B, intendendo accolte le domande pervenute, se entro 90 giorni dalla data di presen-

tazione, non è stato interposto diniego.

## TITOLO VII

### NORMATIVA PAESISTICA-AMBIENTALE E PER LA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

**Art. 72 - Aree ambientali soggette alla disciplina del Progetto Territoriale Operativo (P.T.O.) e del Piano d'Area (P.d.A.): "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" "Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po" (L.R. 19/2009)**

[1] Il P.R.G.C. in base alle prescrizioni normative del Progetto Territoriale Operativo (P.T.O.) e del Piano d'Area (P.d.A.) approvati dalla Regione Piemonte individua le seguenti zone normative :

- ZONE N di prevalente interesse naturalistico (individuate in 176 N1 FPF – 162 N2 FPF – 168 N3 FPF – 178 N3 FC – 180 N3 FPF – 184 N3 FC)
- ZONE A di prevalente interesse agricolo (individuate in 179 A1 FC – 163 A2 FPF – 166 A2 FPF – 171 A2 FC – 175 A2 FPF – 177 A2 FC – 182 A2 FPF – 167 A3 FPF – 169 A3 FPF – 181 A3 FPF – 173 A3)
- ZONE U urbanizzate (individuate in 170 – 172 U3)
- ZONA T di trasformazione orientata (individuata in 174 T)
- Aree degradate ed insediamenti marginali (viene individuato l'insediamento arteriale contraddistinto con lett. L all'interno della zona 177 A2)
- Ambito di integrazione operativa (zone interessate 174 T – 180 N3 FPF)
- In ogni caso tutti gli interventi previsti all'interno della scheda progettuale, come pure tutti gli interventi previsti all'interno dell'area di competenza del PdA, dovranno essere sottoposti al parere preventivo dell'Ente Parco.

[2] Il P.R.G. in attuazione a quanto previsto dalle Norme d'Attuazione del P.T.O./PO e del Piano d'Area, detta per le aree sopra individuate le seguenti prescrizioni, fatte salve, ove sussistenti e maggiormente restrittive, le ulteriori prescrizioni previste dal rispetto della normativa sulla pericolosità geomorfologica (P.S.F.F., P.A.I., Circolare G.R. del 08.05.96 n. 7/LAP).

[3] **ZONE N di prevalente interesse naturalistico**

Sono aree da salvaguardare per il loro pregio paesistico e naturalistico ai sensi dell'art. 13 comma 7 lett. a della L.R. 56/77 e s.m.i.

Esse vengono suddivise secondo quanto previsto dall'art. 2.3 delle Norme d'Attuazione del P.T.O./PO e del Piano d'Area in:

N1 – zone di primario interesse naturalistico;

N2 – zone di integrazione fra aree naturali ed agrarie;

N3 – zone di potenziale interesse naturalistico;

ed ulteriormente sottoclassificate a seconda che ricadano all'interno della fascia

di Pertinenza Fluviale od all'interno della Fascia Complementare.

- [3.1]** In tali zone, oltre alle prescrizioni direttamente fissate per le aree protette dalla L.R. 19/2009 ed alle ulteriori norme regolamentari eventualmente fissate dall'Ente di Gestione delle Aree Protette, valgono, in attuazione degli artt. 2.4 e 2.8 delle Norme d'Attuazione del P.T.O /PO e Piano d'Area le seguenti prescrizioni e sono ammessi i seguenti usi e tipi di intervento sul territorio:
- interventi di ripristino e rinaturalizzazione dei terreni agricoli e forestali;
  - sensibili modificazioni dello stato dei luoghi, finalizzati alla valorizzazione del paesaggio e della cultura agraria ;
  - interventi di forestazione, naturalizzazione, introduzione di colture tradizionali con i seguenti criteri : le colture arative devono sempre rispettare i cigli dei terrazzi geomorfologici, consentendo il mantenimento di una copertura vegetale della sottostante scarpata; le strade agricole ed i canali interpoderali, con particolare riferimento a quelli individuati per l'interesse storico culturale, dovranno essere accompagnati da filari alberati o siepi in tutti i casi in cui ciò potrà essere ottenuto senza impedire l'attività agricola.
- [3.2]** Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 13 comma 3 lett. a,b,c della L.R. 56/77.
- [3.3]** Sugli edifici residenziali esistenti non connessi con l'attività agricola, sono ammessi, interventi di ristrutturazione ed ampliamenti fino al 20% della superficie utile lorda, intesi unicamente come sopraelevazione fino ad altezza massima complessiva di mt. 7.00 alla linea di gronda o non superiore all'altezza massima delle preesistenze tradizionali limitrofe, solo se finalizzati al miglioramento igienico-sanitario; ai piani terreni è di fatto vietato chiudere spazi coperti delimitati da muri o da pilastri; sono da escludere comunque impianti tecnologici (es. riscaldamento e condizionamento) in locali interrati od al piano terra.
- [3.4]** Sugli edifici agricoli, ivi comprese le residenze, sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile, nel rispetto delle seguenti condizioni :
- che l'edificio sia esterno alla F.P.F. ;
  - che l'edificio non ricada in Zona N1;
  - che l'intervento non alteri le caratteristiche costruttive e compositive originarie;
  - che le superfici abitabili siano realizzate a quote superiori alla piena di riferimento accertata, da un geologo e/o da un ingegnere idraulico regolarmente abilitati, in fase di rilascio di concessione.
- [3.5]** Per la fruizione sono ammessi :
- in N2 – N3 nuovi insediamenti singoli o di poche unità (massimo 5) di strutture, quali "baracche", capanni per la pesca ed il tempo libero legate al fiume, consi-

derate compatibili, in base al disposto dell'art. 3.11 comma 2 delle Norme di Attuazione del P.T.O./PO e Piano d'Area, qualora abbiano, ovvero acquisiscano, (nel caso di edifici esistenti) le seguenti caratteristiche :

- dimensione massima per ogni “unità” di mq 20 di superficie, salvo eccezioni per usi pubblici, ad un solo piano sollevato da terra di almeno mt. 2.00 ad eccezione di modelli su ruote con superficie libera sottostante e distaccata dalle unità circostanti di almeno mt. 10.00;
- struttura precaria, pareti e falde di copertura in legno, il tutto poggiante su palafitte o su ruote, secondo i modelli tradizionali;
- superfici circostanti libere, naturali e non recintate, su cui è soltanto ammessa la sfalcatura delle erbe ed è vietato l'abbattimento degli alberi ;
- nessun allacciamento con reti di distribuzione di energia, acqua, telefono, etc.

**[3.6]** Per le infrastrutture in attuazione dell'art. 3.12 delle Norme di Attuazione del P.T.O./PO e Piano d'Area, sono ammessi :

- interventi di manutenzione, restauri, completamenti della viabilità esistente, costruzione di percorsi ciclopedonali o equestri , strade (in N1 limitatamente ai percorsi esistenti) ed aree di sosta non pavimentate ad uso agroforestale e ricreativo, posa di reti tecnologiche ed opere connesse.

**[3.7]** In particolare per l'area 180 N3 sulla porzione a valle del ponte dell'A.N.A.S. sulla S.S. 11 in sponda destra del fiume Orco è stata individuata un'area in cui sono già ubicate strutture ricettive e risultano insistenti dei bacini lacustri formati dopo l'escavazione per cave.

Tale area, fortemente utilizzata nel periodo estivo dai cittadini chivassesi e dei comuni vicini, necessita di una riqualificazione ambientale sia per la sistemazione delle vie d'accesso e per la formazione di spazi per parcheggio di uso pubblico. In tal senso è prevista l'attuazione con Piano Edilizio Convenzionato corredato dallo studio di verifica di compatibilità ambientale, di strutture sportive per impianti all'aperto e di attrezzature fisse di servizio agli impianti sportivi da realizzarsi su palafitte con piano di calpestio sospeso sul piano di campagna di un minimo di mt. 2.00. I proponenti il P.E.C. dovranno altresì garantire a propria cura e spese, la manutenzione dell'area interessata al fine di salvaguardare l'ambiente circostante e riqualificare l'intera area naturalistica.

Nel caso di attività sportive che necessitano di spazi esterni all'area soggetta a PEC, le stesse potranno essere ammesse a condizione che non prevedano la costituzione di attrezzature e di infrastrutture, che siano funzionalmente collegate con l'ambiente naturalistico circostante e che siano preventivamente sottoposte all'approvazione dell'Ente Parco.

Il progetto e le eventuali altre soluzioni costruttive che potranno prevedere la diminuzione parziale della sopraelevazione del piano calpestabile, perché prevista a grande distanza dall'alveo dell'Orco ed in seguito ad interventi di ricalibratura dell'alveo del torrente, dovrà essere altresì accompagnato da adeguata rela-

zione geologica-idraulica ed essere approvato dall'Ente Parco.

Tutti gli interventi previsti dovranno essere in ogni caso integrati da adeguati ed estesi interventi di riqualificazione naturalistico-ambientale, tendente alla costituzione di un parco urbano di raccordo tra l'edificato e la fascia fluviale.

**[4]** *ZONE A di prevalente interesse agricolo*

Sono aree di prevalente interesse agricolo all'interno del P.T.O./PO e del Piano d'Area.

Esse vengono suddivise secondo quanto previsto dall'art. 2.3 delle Norme d'Attuazione del P.T.O./PO e del Piano d'Area, in:

A1 – zone senza sostanziali limitazioni all'uso agricolo;

A2 – zone con parziali limitazioni all'uso agricolo;

A3 – zone con forti limitazioni all'uso agricolo;

ed ulteriormente sottoclassificate a seconda che ricadano all'interno della Fascia di Pertinenza Fluviale od all'interno della Fascia Complementare.

**[4.1]** In dette zone A, vale la disciplina definita dal precedente articolo che norma le aree agricole E, nonché quella stabilita dai piani di Settore per l'agricoltura, fatte salve le prescrizioni che seguono, in attuazione dell'art. 2.5 e della tabella riepilogativa di cui all'art. 2.8 delle Norme d'Attuazione del P.T.O./PO e Piano d'Area.

**[4.2]** Nelle zone A2 – A3 ricadenti nella Fascia di Pertinenza Fluviale sono ammessi:

– sugli edifici rurali esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo di cui all'art. 13 comma 3° lett. a), b), c) della L.R. 56/77 e s.m. i., nonché di ristrutturazione edilizia ed ampliamento, limitato per l'uso abitativo al 20% della superficie utile lorda abitativa esistente.

– sugli edifici esistenti, non connessi con l'attività agricola, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo di cui all'art. 13 comma 3° lett. a), b), c) della L.R. 56/77 e s.m. i., nonché di ampliamento, fino al 20% della superficie utile lorda, intesi unicamente come sopraelevazione fino ad altezza massima complessiva di mt. 7.00 alla linea di gronda o non superiore all'altezza massima delle preesistenze tradizionali limitrofe, solo se finalizzati al miglioramento igienico-sanitario; ai piani terreni è consentito chiudere spazi coperti delimitati da muri o da pilastri; sono da escludere comunque impianti tecnologici (es. riscaldamento e condizionamento) in locali interrati od al piano terra.

**[4.3]** Nelle zone A1-A2-A3 ricadenti nella Fascia Complementare, sono ammessi :

– interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo di cui all'art. 13, 3° comma lett. a), b), c) della L.R. 56/77 e s.m. i., nonché di ampliamento fino al 20% della superficie utile lorda;

– interventi di nuova costruzione di edifici rurali a completamento di aggregati rurali esistenti, senza sensibili modificazioni della trama edilizia e viaria;



la nuova costruzione è ammessa solo in assenza di alternative di recupero e riuso di edifici preesistenti;

- ogni progetto che preveda significativi interventi edilizi deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda agricola, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici, i giardini e le opere ad essi connesse;
- i nuovi edifici rurali devono, ovunque possibile, configurarsi come complementamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti, osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;
- le costruzioni e le infrastrutture d'accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, né alterare le trame particellari dei reticoli ideologici o stradali e la leggibilità del paesaggio agrario;
- i criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico devono guidare l'articolazione degli organismi di nuovo impianto, che devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti;
- gli interventi di nuova costruzione di edifici rurali debbono rispettare i seguenti parametri : indice di edificabilità per abitazioni rurali pari a quelli stabiliti dal 12° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. i.; altezza massima non superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe od, in assenza, a mt. 7.00 alla linea di gronda; i materiali ed i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti ed all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico – locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto): le sistemazioni esterne non devono presentare muri contro terra di altezza superiore a mt. 1.50 né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso e lo sosta, né piantumazioni di essenze estranee a quelle tradizionalmente presenti.

**[4.4]** È previsto, in parte della zona 171 A2 FC, l'ampliamento dell'impianto ENEL, intervento che rientra tra quelli ammessi per tale tipo di zona dalla tabella riepilogativa degli usi, delle modalità e delle condizioni di intervento allegata all'art. 2.8 delle Norme d'Attuazione del Piano d'Area.

**[5]** ZONE U Urbanizzate

Nella zona 170 U3 vige la disciplina prevista dal P.R.G. per le zone industriali esistenti e, nello specifico, la normativa di P.E.C. già approvato dall'Amministrazione Comunale. Nella zona 172 U3 vige la disciplina prevista dal P.R.G. per le aree per impianti tecnologici.

La specifica disciplina definita dallo strumento urbanistico per dette aree dovrà

assicurare, per quanto possibile rispetto al consolidato, il rispetto degli indirizzi previsti dall'art. 2.6 delle Norme di Attuazione del P.T.O./PO e del Piano d'Area.

**[6]** Zona di trasformazione orientata T ed ambito di integrazione operativa

Nelle zone 174 T – 180 N3 FPF – del P.T.O. e Piano d'Area è previsto il recupero naturalistico ed ambientale complessivo, l'organizzazione dei margini edificati con formazione di un parco urbano; il P.R.G. individua uno schema grafico diverso da quello allegato al P.T.O. e Piano d'Area (ai sensi dell'art. 4.1 comma 5 delle Norme d'Attuazione del P.T.O./PO e Piano d'Area), ai fini di una migliore rispondenza agli obiettivi progettuali. In questo ambito, diversamente dalla proposta di scheda del P.d.A., il P.R.G.C. prevede la realizzazione di una tangenziale sud, con funzione di argine, a collegamento della S.S. n. 11 con la S.S. 458. Sono state individuate due attività da qualificarsi quali aree di cui al successivo comma non individuate dal P.d.A., collocate in prossimità dell'argine del fiume Po, che dovranno trovare una diversa collocazione nell'ambito del territorio e quindi da ritenersi "a termine". In quest'area di riqualificazione è previsto l'ampliamento dell'esistente autoporto di Via Orti (attuale deposito Satti), la formazione di un parcheggio plurifunzione, quale attestamento principale del Parco per l'interscambio auto/bicicletta ed ulteriore polmone per lo stadio frontostante. Nell'ex fabbricato del Mulino, oltre alle attività consentite per l'area impropria, fatte salve le esigenze derivanti dalla normativa sulla esondabilità delle aree, potranno trovare collocazione eventuali strutture a servizio del Parco, sia di tipo ricettivo che di comunicazione ed informazione sulle attività dello stesso. Nell'area saranno previsti interventi di riqualificazione spondale, percorsi pedonali e ciclabili, con aree di sosta, al fine di incentivare la fruizione dell'area.

**[7]** D Aree degradate – L insediamenti arteriali

Nelle aree degradate individuate con la lettera D nella tavola di P.R.G. dei vincoli (deposito AGIP), in assenza di interventi di ricomposizione paesaggistica e di risanamento ambientale esteso all'intera area (ai sensi dell'art. 3.11 comma 1 delle Norme di Attuazione del P.T.O. e Piano d'Area) è ammessa la manutenzione straordinaria e gli interventi necessari all'adeguamento delle strutture al Dlgs 626/94 per migliorare le condizioni di lavoro degli operatori.

L'area 177 A2 FC (contrassegnata da simbologia) è interessata da insediamenti arteriali a destinazione terziaria consolidata, i cui confini sono individuati dal P.R.G., per i quali vige la disciplina per le singole aree previste dal P.R.G.C..

**[8]** Insedimenti rurali di interesse ambientale e documentario

Per gli insediamenti rurali di interesse ambientale – documentario, indicati nella tavola di progetto con asterisco piccolo, sono ammessi gli interventi previsti per le aree agricole con immobili di particolare pregio ambientale.

**[9]** Corridoi ecologici e reticolo ecologico minore

I corridoi ecologici individuati in cartografia, aventi la funzione di connettere gli habitat naturali creando "reti ecologiche", favoriscono i movimenti di migrazio-

ne e dispersione della flora e della fauna, evitando e riducendo i fenomeni di frammentazione ed isolamento.

La rete dei corridoi ecologici è rappresentata dalla fascia fluviale naturale del Po e dei relativi affluenti, esternamente alle zone di tipo N. È escluso ogni intervento, che possa creare effetti barriera o comunque intercettarne, interromperne o mutilarne la funzionalità.

La rete dei corridoi ecologici è integrata dal “reticolo ecologico minore” formato dai fossi, corsi irrigui, siepi e alberate ed altri elementi di connessione ecologica e paesistica. Tale reticolo costituisce trama di riferimento per gli interventi di rinaturalizzazione di cui ai provvedimenti di politica agraria. Gli interventi ammessi di sistemazione agraria, di miglioramento fondiario, di infrastrutturazione ed edificazione devono rispettare la continuità, la tipologia, la densità e le caratteristiche di impianto del reticolo ecologico minore.

**[10]** Percorsi di fruizione

Il P.R.G.C. stabilisce con la tangenziale sud, a funzione di strada d'argine, i collegamenti, i percorsi esistenti ed i restanti percorsi di fruizione. Devono essere attuati interventi di recupero delle strutture e valorizzazione dei tracciati, tramite modeste sistemazioni volte all'eliminazione degli impatti visivi, alla ricostituzione dei riferimenti culturali, emergenze naturalistiche o paesaggistiche. È tassativamente vietato procedere all'asfaltatura dei tracciati minori non ancora asfaltati.

**[11]** Procedura per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi/concessori

Ogni trasformazione urbanistica, prevista e consentita dal Piano d'Area, soggetta ad autorizzazione o concessione edilizia, è subordinata al preventivo parere dell'Ente di Gestione (Ente Parco).

I progetti degli interventi espressamente indicati nella tabella di cui all'art. 2.8 delle Norme d'Attuazione del P.T.O. e Piano d'Area e da questa assoggettati alle condizioni C2, C3, C4 devono essere corredati da uno studio di verifica di compatibilità ambientale secondo quanto previsto dall'art. 4.4 di dette Norme.

**Art. 73 - Pericolosità geomorfologica e soglie relative all'ambiente naturale**

**[1]** Per tutto quanto concerne i vincoli e le prescrizioni sul territorio di natura idrogeologica, il PRG rimanda alla Relazione geologico-tecnica, alla Relazione geologica e idrogeologica sul territorio comunale - Elementi di approfondimento ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale dell'8.5.1996 n° 7/LAP, ed integrazioni e revisione a seguito dell'alluvione 2000 ed alle relative cartografie, (“Allegati tecnici”) che sono parte integrante del PRG e che s'intendono qui richiamate per ogni riferimento prescrittivo e normativo.

**[2]** Sull'intero territorio comunale:

1) Si prescrive il rigoroso mantenimento delle fasce di rispetto dai corsi

d'acqua in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente.

- 2) Tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non dovranno in ogni caso essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso se non per migliorarne la funzionalità ovvero per la realizzazione di infrastrutture pubbliche. È quindi opportuno, ove possibile, evitare qualsiasi restringimento dell'alveo dei corsi d'acqua, indipendentemente dalla natura degli interventi (pubblici o privati).
- 3) Non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari.
- 4) Dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua minori, verificando le loro sezioni di deflusso ed eventualmente adeguando quelle palesemente insufficienti.
- 5) Non è ammessa la realizzazione di locali interrati negli ambiti fluviali individuati dall'Autorità di Bacino del fiume Po nell'ambito del P.S.F.F. (Piano stralcio delle fasce fluviali).

Nelle rimanenti parti di territorio ed in particolare nelle aree tipo di classe II è da escludersi, in linea di massima, la realizzazione di scantinati e piani interrati in tutti quei settori in cui la soggiacenza della falda risulta inferiore ai mt. 3.00. Qualora vengano previsti locali seminterrati o interrati dovranno essere adottate tutte le misure necessarie di difesa attiva e passiva per evitare l'allagamento degli stessi (dossi per le rampe d'accesso, portoni a barriera stagna, vasca raccolta con impianto sollevamento acque automatico e di emergenza). Si ritiene comunque preferibile evitare nuovi locali interrati nelle zone di pianura inondabili o interessate dell'escursione della falda freatica.

Le cantine non realizzabili come interrati possono essere ricavate nei locali fuori terra, restando escluse dal computo della S.U.L., a condizione che la loro altezza interna netta non sia superiore a m 2,40.

- 6) Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano di campagna, nelle aree soggette a modesti allagamenti dove l'azione delle acque di esondazione presenta caratteristiche di bassa energia, è ammesso, solo ed esclusivamente, se viene dimostrato con apposita relazione idro-geologica da parte del geologo e di ingegnere idraulico che detti manufatti non comportano aggravante e/o maggiori danni alle aree limitrofe.
- 7) Si raccomanda la scrupolosa osservanza del D.M. 11.3.88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e le scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", ricordando che tali norme si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica.

## **Art. 74 - Norme specifiche per le aree esondabili – Cronoprogramma degli interventi**

- [1] Ai sensi e per gli effetti della legge 183/1989, dell'art. 9 bis e dell'art. 12, comma 2°, punto 2) della L.R. 56/77 e s.m.i., il piano individua le zone ove, per le condizioni di rischio di calamità naturali, si rende opportuno sottoporre l'attività edilizia a speciali norme ai fini di assicurare un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni alluvionali, nonché di difesa del suolo e dell'ambiente.
- [2] Le "aree tipo" sono un insieme formato dalle porzioni di territorio individuato nelle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica così come definite dalla circolare P.G.R. del 8 maggio 1996 n° 7/LAP sotto indicate.
- [3] Gli interventi, nelle "aree tipo" di categorie a rischio individuate dal P.R.G.C., dovranno rispettare le indicazioni e prescrizioni contenute nel Piano stralcio delle fasce fluviali (in seguito indicato come P.S.F.F.), che ha valore di Piano di Settore e come tale prevale sulle disposizioni del P.T.O./PO e del Piano d'Area.
- [4] All'interno delle fasce A e B sono consentite le opere pubbliche e di interesse pubblico alle condizioni e secondo i procedimenti previsti dall'art. 15 del P.S.F.F. e nel rispetto degli artt. 30 e 31 della L.R. 56/77
- [5] *ZONE ESONDABILI A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA ALTA*
- [5.1] *area tipo - classe III A* (compresa nella fascia A di esondazione del P.S.F.F.)  
Sono porzioni di territorio che costituiscono la fascia di deflusso delle piene; sono per lo più inedificate e presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.  
Le aree che rientrano in questa classe sono da considerarsi inedificabili. Potranno essere realizzate opere infrastrutturali a difesa del territorio, successivamente alla predisposizione di un piano di intervento che risolva le problematiche di carattere idraulico, esteso organicamente su una porzione significativa del bacino idrografico di pertinenza.
- [5.2] *area tipo - classe III A1* (compresa nella fascia B di esondazione del P.S.F.F.)  
Sono porzioni di territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.  
Sono consentiti i seguenti interventi:
- 1) interventi di ripristino delle opere di difesa e interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico;
  - 2) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, con esclusione della chiusura di spazi coperti delimitati da muri o pilastri, onde non aumentare il rischio di vulnerabilità, quando questi costituiscano ostacolo al naturale deflusso delle acque, previa verifica strutturale attestante l'idoneità delle fondazioni; saranno consentite eventuali chiusure al piano terreno per utilizzo a fini pertinenziali (box, locali di sgombero, cantine), solo previa predisposizione di relazione

idro-geologica a firma di geologo ed ingegnere idraulico, che attesti il mancato ostacolo al naturale deflusso delle acque.

- 3) interventi di sopraelevazione con aumenti di volumetria pari a quella necessaria a compensare la superficie utile lorda allagata, purché finalizzati alla riduzione della vulnerabilità dei piani terra e previa verifica strutturale attestante l' idoneità delle fondazioni. La superficie dismessa al piano terra dovrà essere assoggettata al vincolo di non utilizzo ai fini abitativi;
- 4) negli interventi di cui ai punti 2) e 3) sono comunque da escludere la costruzione di locali interrati e l'installazione di impianti tecnologici ad altezze inferiori a quella della massima piena di riferimento, rispetto al piano naturale del terreno.
- 5) per le costruzioni in zona agricola sono ammessi, oltre agli interventi di sopraelevazione di cui al punto 3), modesti ampliamenti, con Sul al piano terreno non superiore al 20% della Sul esistente al piano terreno, finalizzati alla realizzazione di pertinenze all'attività agricola ed inoltre sono ammesse tettoie, porticati e stalle che non dovranno costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque e non dovranno limitare la capacità d'invaso delle aree inondabili. Sono inoltre ammesse per le sole aziende agricole in fascia B, comprese nella classe III A1, gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento. Le nuove edificazioni dovranno comunque essere realizzate in modo da creare il minimo ostacolo al deflusso delle acque di esondazione, verificando inoltre che a loro presenza non vada ad influire negativamente sulle aree e sui manufatti circostanti, mediante preventiva indagine idro-geologica, geotecnica ed idraulica.
- 6) opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale di competenza degli Organi Statali, Regionali o di altri Enti Territoriali a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali che possano manifestarsi all'interno delle aree delimitate, costituendo ostacoli al deflusso naturale delle acque e non limitino la capacità d'invaso delle aree stesse. Lo studio di compatibilità documentante l'assenza delle interferenze sopradette dovrà essere valutato e approvato dall'Autorità Idraulica competente;
- 7) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- 8) le opere di demolizione e i reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva ;
- 9) le attività estrattive sono ammesse se individuate all'interno dei piani di settore e se compatibili con i criteri fissati dai piani sovraordinati vigenti. Opere di movimentazione di terra per bonifiche agrarie sono ammesse esclusivamente se finalizzate all livellamento delle superfici coltivate con compenso dei volumi di scavo e di riporto;

10) la costruzione di aree scoperte destinate all'attività sportiva senza creazioni di volumetria (campi da tennis, piscine ecc.). Si ritiene preferibile, per tali aree, evitare la realizzazione di edifici e/o infrastrutture fisse che possano comportare ingenti danni nel caso di eventi alluvionali.

**[5.3] area tipo - classe III B (fascia B già edificata – art. 16 comma 2° PSFF)**

Sono porzioni di territorio edificate per le quali sono previsti i sotto elencati interventi di riassetto territoriale da parte degli Enti istituzionalmente competenti (Magistrato per il Po) l'esecuzione di opere a tutela del patrimonio urbanistico esistente (si veda deliberazione 5.2.1996 Autorità di Bacino in G.U. n. 64 suppl. ord. Del 16.03.96, pag. 39):

- ✓ MA – 2 AL – 218 sistemazione tratto fiume Po
- ✓ MA – 2 AL – 239 sistemazione tratto fiume Po
- ✓ MA – 2 AL – 241 sistemazione tratto fiume Po

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 5, 1° comma, 3° capoverso, secondo periodo del P.S.F.F., a seguito della delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino di presa d'atto del collaudo a seguito delle opere di cui sopra, dette porzioni di territorio assumeranno le caratteristiche della Fascia C del P.S.F.F. e saranno consentiti tutti gli interventi previsti dal P.R.G.C.

Sino a quando non si saranno verificate le condizioni di cui la precedente comma, sono consentiti:

1. Interventi di ripristino delle opere di difesa e interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico;
2. Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione con esclusione della chiusura di spazi coperti delimitati da muri o pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità, quando questi costituiscano ostacolo al naturale deflusso delle acque, previa verifica strutturale attestante l'idoneità delle fondazioni;
3. Interventi di sopraelevazione con aumenti di volumetria pari a quella necessaria a compensare la superficie utile lorda allagata, purché finalizzati alla riduzione della vulnerabilità dei piani terra e previa verifica strutturale attestante l'idoneità delle fondazioni. La superficie dismessa al piano terra, dovrà essere assoggettata al vincolo di non utilizzo ai fini abitativi;
4. Negli interventi di cui ai punti 2) e 3) si ritiene preferibile evitare la costruzione di locali interrati. La posa di serbatoi interrati, contenenti combustibili solidi e/o liquidi per autotrazione o riscaldamento, è ammessa previa idonea documentazione, da fornire al momento della denuncia di inizio attività, attestante l'impermeabilità del sito interrato o del contenitore da interrare in caso di sommersione;
5. Per le costruzioni in zona agricola sono ammessi, oltre agli interventi di sopraelevazione di cui al punto 3) modesti ampliamenti con Sul al piano terreno non superiore al 20% della Sul esistente al piano terreno, finalizzati alla realizzazione di pertinenze alle attività agricole ed inoltre sono ammesse tet-

toie, porticati e stalle che non dovranno costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque e non dovranno limitare la capacità di invaso delle aree inondabili. Sono inoltre ammesse per le sole aziende agricole in fascia B, comprese nella classe III B.2, gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento. Le nuove edificazioni dovranno comunque essere realizzate in modo da creare il minimo ostacolo al deflusso delle acque di esondazione, verificando inoltre che a loro presenza non vada ad influire negativamente sulle aree e sui manufatti circostanti, mediante preventiva indagine idro-geologica, geotecnica ed idraulica.

6. Opere infrastrutturali primarie, opere pubbliche e/o di interesse pubblico, impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale di competenza degli Organi Statali, Regionali o di altri Enti Territoriali e interventi compresi negli strumenti urbanistici esecutivi, a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali che possano manifestarsi all'interno delle aree delimitate, costituendo ostacoli al deflusso naturale delle acque e che non limitino la capacità di invaso delle aree stesse. Lo studio di compatibilità documentante l'assenza delle interferenze sopradette dovrà essere valutato e approvato dall'Autorità Idraulica competente;
7. La trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
8. Le opere di demolizione e reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;
9. Le attività estrattive sono ammesse se individuate all'interno dei piani di settore e se compatibili con i criteri fissati dai piani sovraindicati vigenti. Opere di movimentazione di terra per bonifiche agrarie sono ammesse esclusivamente se finalizzate al livellamento delle superfici coltivate con compenso dei volumi di scavo e di riporto.

**[5.4] area tipo - classe III B1 (fascia B già edificata – art. 16 comma 2° PSFF)**

Sono porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio sono tali da prevedere i sotto elencati interventi di riordino idraulico strutturale del reticolo idrografico minore da parte del Comune di Chivasso da attuare d'intesa con gli Enti istituzionalmente preposti:

- Sistemazione Rio Orchetto (progetto approvato con finanziamento regionale – affidati i lavori 1° lotto)
- Canale di gronda che sfocia nella Roggia S. Marco
- Realizzazione di canale scolmatore a nord della frazione di Pratoregio con intercettazione del Rio Baina
- Ricalibratura e riprofilatura del Rio Nuovo Orchetto.

L'Amministrazione potrà rivalersi in quota parte degli oneri sostenuti per detti interventi (in esubero rispetto agli oneri di urbanizzazione e da definire con Delibera del Consiglio Comunale).



A seguito della delibera della Giunta Comunale di presa d'atto del collaudo delle opere di cui sopra si riterrà raggiunta la messa in sicurezza delle aree, che assumeranno le caratteristiche della Fascia C. del P.S.F.F., e potranno essere consentiti tutti gli interventi previsti dal P.R.G.C.

Sino a quando non saranno realizzati i suddetti interventi di sistemazione idraulica, sono consentiti:

1. Gli interventi consentiti per l'area tipo – classe III B nei precedenti nn. Da 1) a 4)
2. Per le costruzioni in zona agricola sono ammessi, oltre agli interventi di sopraelevazione di cui al punto 3) ampliamenti finalizzati alla realizzazione di pertinenze agricole nonché nuove costruzioni necessarie alle esigenze dell'attività agricola. Le opere non dovranno costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque e non dovranno limitare la capacità di invaso delle aree inondabili ed avvenire nel rispetto delle prescrizioni del successivo punto 5);
3. Opere infrastrutturali primarie, opere pubbliche e/o di interesse pubblico, impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale di competenza degli Organi Statali, Regionali o di altri Enti Territoriali e interventi compresi negli strumenti urbanistici esecutivi, a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali che possano manifestarsi all'interno delle aree delimitate, costituendo ostacoli al deflusso naturale delle acque e che non limitino la capacità di invaso delle aree stesse;
4. Gli interventi comportanti nuove costruzioni (compresi gli ampliamenti) dovranno prevedere il livello del piano terreno ad una quota:
  - di almeno cm. 50 superiore alla quota naturale del terreno se destinato a funzioni accessorie alla residenza (centrali termiche, autorimesse, cantine ecc.) a depositi, ad attività produttive agricole, nel rispetto delle modalità costruttive del precedente punto 4);
  - di almeno cm 50 superiore al livello eventualmente raggiunto dalla piena del novembre 1994 o della piena dell'Ottobre 2000 raggiungibile dalla piena di riferimento definita dall'Autorità di Bacino, se destinato a funzioni residenziali.

I progetti delle nuove costruzioni dovranno essere corredati da apposita relazione tecnica, che documenti l'eventuale altezza raggiunta dalla piena del novembre 1994 nel sito, che proponga il livello del piano terreno e che giustifichi l'assenza di interferenze negative con le condizioni di deflusso e di rischio idraulico per le costruzioni circostanti oltre che per quelle in progetto.

5. la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
6. le opere di demolizione e i reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

**[6]** *ZONE ESONDABILI A PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MEDIA*

**[6.1]** *Area tipo – classe II (fascia C del P.S.F.F.)*

Sono porzioni di territorio nelle quali condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate, attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, previsti da indagine geologico-tecnica di dettaglio ai sensi del D.M. 11 marzo 1988 che devono obbligatoriamente precedere ogni progetto d'intervento.

[7] *ZONE ESONDABILI A PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA BASSA*

[7.1] *Area tipo – classe I*

Sono porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sia pubblici che privati sono, di norma, consentiti, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.68.

**Art 74 bis –Prescrizioni specifiche ai fini dell'adeguamento al P.A.I. richieste con parere A.R.P.A. –Settore Prevenzione territoriale del rischio geologico, prot. n. 13904/25 del 04 febbraio 2004**

[1] Per quanto riguarda la Tav. 23 –Carta geomorfologica, il livello di pericolosità delle aree classificate a pericolosità geomorfologica media/moderata (Em), indipendentemente dalla identificazione cartografica, dovrà essere inteso come di seguito indicato:

[1.1] per le aree comprese entro le fasce A e B del Torrente Orco e Fiume Po, la classificazione (Ee, Eb o Em) dev'essere sostituita da quella associata alle fasce fluviali A e B attualmente in vigore che definiscono anche il livello di pericolosità ;

[1.2] per le aree retrostanti il limite B, sia naturale che di progetto, lungo la sponda sinistra del Torrente Orco a monte del ponte stradale che collega Chivasso a Brandizzo, la classificazione di pericolosità proposta (Em) potrà essere condivisa solo a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere previste; fino ad allora essa dev'essere considerata una classificazione di pericolosità molto elevata. Il livello di pericolosità dovrà essere codificato in ottemperanza ai disposti contenuti nella legenda regionale per la redazione della carta geomorfologica e dei dissesti dei P.R.G.C. di cui alla D.G.R. n. 45-6656 del 15.07.02.

[1.3] Le aree con probabilità d'inondazione TR = 500, dovranno essere classificate come aree a pericolosità media/moderata (Em) nella legenda regionale per la redazione della carta geomorfologica e dei dissesti dei P.R.G.C.).

[2] Per quanto riguardale Tavv. 16,17,18 e 24, riportanti la Carta di Sintesi della Pericolosità Geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, la classificazione dell'area della Centrale compresa tra il Canale Cavour ed il Fiume Po, attualmente inserita ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP/96 in classe I, dovrà essere inserita in classe II.

[3] Inoltre si precisa quanto segue :

[3.1] I corsi d'acqua naturali ed artificiali, e le aree ubicate all'interno delle relative fasce di rispetto dovranno considerarsi ascrivibili alla classe 3A e nelle stesse non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, com-

presi box, pertinenze e simili. Al di sopra dei tratti dei corsi d'acqua intubati, dovrà essere comunque garantita una fascia di assoluta inedificabilità non inferiore a 5 metri. Tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma e sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso. Non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari. Le fasce di rispetto latitanti i corsi d'acqua demaniali, anche nei centri abitati, secondo i disposti del R.D. 523/1904, non dovranno essere inferiori a mt. 10.

- [3.2] Tutte le aree soggette a dissesti di varia natura inserite nelle classi IIIB dovranno essere considerate inedificabili sino alla realizzazione degli interventi di riassetto necessari all'eliminazione dei pericoli di natura geologica presenti, oppure, nel caso di interventi già realizzati, sino alla verifica della loro efficienza/efficacia. Per particolari situazioni di interesse pubblico, potrà essere consentita la contestuale realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di sistemazione, subordinando l'abitabilità e l'agibilità degli edifici al collaudo degli interventi di sistemazione.
- [3.3] Dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, ed adeguando quelle insufficienti.
- [3.4] Non dovranno essere consentiti interventi edificatori interrati nelle aree inondabili o nelle aree caratterizzate da una falda freatica prossima al piano di campagna. Nel caso di interventi strategici non altrimenti localizzabili, non dovrà comunque essere consentita la realizzazione di locali seminterrati o interrati comportanti la presenza continuativa di persone. Per tali ambiti dovrà essere predisposto un piano comunale di Protezione Civile.
- [3.5] Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano di campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.
- [3.6] Dovranno essere rispettati i disposti di cui all'art. 18 comma 7 delle N.T.A. del P.A.I. nonché i disposti di cui al D.M. 11.03.88 "Norme Tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

#### **Art. 75 – Procedure per la valutazione dell'impatto ambientale (V.I.A.)**

Tutti i progetti relativi ad interventi soggetti a procedura di V.I.A., sia di competenza regionale, provinciale e comunale, previsti dalla L.R. 40 del 14.12.98 o da altre leggi che prevedono tale previsione, dovranno essere corredati da uno specifico studio di impatto ambientale relativo alle infrastrutture in progetto.

## TITOLO VIII NORME TRANSITORIE E FINALI

### **Art. 76 - Edifici in contrasto con la destinazione d'area.**

[1] Per gli edifici preesistenti alla data di adozione della presente variante di P.R.G.C. ed in contrasto con le destinazioni di area previste dalle presenti N.T.A. e dalla cartografia di P.R.G.C., sono applicabili le seguenti modalità d'intervento:

a)- Edifici residenziali.

Per gli edifici aventi destinazione residenziale sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, la ristrutturazione edilizia con ampliamenti eventualmente necessari per il miglioramento delle condizioni abitative ed igienico-sanitarie, non eccedenti mq 30 di superficie utile. Qualora esistano strutture parzialmente chiuse facenti parte del fabbricato principale, detti ampliamenti potranno avvenire unicamente all'interno di tali strutture, la cui chiusura totale è consentita senza l'obbligo del rispetto degli indici di utilizzazione di area.

b)- Edifici destinati ad attività produttiva.

Sono consentiti interventi di manutenzione, opere interne ed adeguamenti tecnologici.

Agli edifici a destinazione artigianale, industriale esistenti in area impropria, non nocivi o molesti, che ospitano attività produttive ed artigianali operanti, possono essere concessi ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie coperta esistente, con un massimo di 1.000 mq di superficie utile lorda, in misura tale che la superficie coperta complessiva non sia superiore al 50% della superficie fondiaria.

Sono comunque consentiti, per le attività artigianali di modeste dimensioni, ampliamenti fino a mq 250, anche se eccedono la percentuale del 50% della superficie coperta, fatto salvo il rispetto della percentuale del 30% della superficie fondiaria. Nel caso in cui le opere o modifiche interne comportino aumento della superficie utile di calpestio, la superficie utile complessiva, inclusi gli eventuali piani interrati, non può superare l'indice fondiario di 1 mq/mq, fatta salva la verifica delle superfici coperte.

Nel caso di cambiamento o cessazione di attività, la nuova utilizzazione degli impianti o la ristrutturazione degli edifici potrà essere consentita in presenza di un progetto unitario esteso all'intero impianto, purché la nuova destinazione non sia incompatibile.

c)- Edifici destinati ad attività terziarie.

Per gli edifici destinati ad attività terziarie esistenti in area impropria possono essere concessi interventi di manutenzione, risanamento conservativo, ri-

strutturazione edilizia, ed ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie coperta esistente, fino ad un massimo di 500 mq di superficie utile di calpestio in ampliamento in misura tale che la superficie coperta risultante non sia superiore al 50% della superficie fondiaria.

d)- Edifici destinati ad attività agricole.

Per gli edifici destinati ad attività agricole, per un periodo di 5 anni dall'approvazione delle presenti norme, possono essere concesse sistemazioni esterne ed interne ed ampliamenti in misura non superiore al 30% della superficie coperta esistente, in misura tale che la superficie coperta complessiva non superi il 60% della superficie fondiaria del lotto, comunque fino ad un massimo di complessivi 1.000 mq coperti.

e)- Edifici ex-agricoli in area agricola.

Gli edifici originariamente destinati ad attività agricole e non più in uso, anche se non rispondenti agli indici di utilizzazione nelle aree agricole, possono subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, di miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, e di ristrutturazione edilizia estesa anche ai volumi rustici (stalle, fienili, ecc.), del fabbricato principale con interventi atti a garantire il corretto inserimento ambientale degli edifici per quanto riguarda forme e materiali. Le destinazioni ammissibili sono residenziale, agrituristica, servizi di interesse collettivo, artigianale di servizio, magazzini-deposito, ivi comprese le destinazioni strettamente connesse con la residenza.

- [2] Per la chiusura delle strutture parzialmente chiuse (fienili, stalle, ecc.) facenti parte del fabbricato principale non è richiesto il rispetto degli indici di utilizzazione di area.
- [3] Per gli edifici di cui ai precedenti punti b), c) e d) del presente articolo è ammessa un'abitazione con superficie utile massima di mq 150 ad uso del custode o del titolare dell'azienda, nonché destinazioni strettamente connesse alle medesime attività principali, da ricavare nell'esistente o nell'ampliamento ammesso.

**Art. 77 - Piccoli lavori di sistemazione con ampliamenti "una tantum".**

- [1] Per tutti gli edifici esistenti e costituiti da non più di due unità immobiliari, è ammessa la possibilità di ampliamenti per piccoli lavori di sistemazione, nella misura massima di mq 25 di superficie utile per unità immobiliare, a condizione che:
- a) l'edificio non ricada in zone già sottoposte a normativa di S.U.E.;
  - b) non sia possibile ottenere un miglioramento delle condizioni igienico-edilizie mediante un più razionale utilizzo della volumetria esistente;
  - c) l'ampliamento sia finalizzato a migliorare i servizi od a garantire un migliore utilizzo dei locali, soprattutto quando vi siano condizioni di sovraffollamen-

to.

- [2] Essi potranno essere realizzati :
- in aree "ACS" unicamente all'interno dei corpi di fabbrica principali esistenti, anche con modificazione delle attuali destinazioni d'uso;
  - nel restante territorio comunale, anche con interventi esterni ai corpi di fabbrica principali esistenti, con ampliamento e/o sopraelevazione.
- [3] Gli ampliamenti dovranno rispettare le distanze dai confini, le norme di codice civile, il rispetto dei vincoli per ampliamento di sedi stradali esistenti o per nuova viabilità di P.R.G.C., secondo quanto prescritto nelle presenti N.T.A..

#### **Art. 78 - Facoltà di deroga.**

Per la realizzazione di interventi pubblici e di interesse pubblico, sono ammesse deroghe alle presenti Norme, ai sensi dell'articolo 14, DPR 380/2001.

È ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree agricole unicamente per interventi pubblici e di uso pubblico relativi a impianti tecnologici e infrastrutturali o per la realizzazione di interventi emergenziali connessi ad attività di protezione civile.

Sono applicabili senza restrizioni tutte le disposizioni legislative speciali sul rilascio di permessi di costruire in deroga per efficientare, rigenerare e sostituire il patrimonio edilizio e i tessuti urbani.

#### **Art. 79 - Decadimento dei vincoli.**

I vincoli derivanti da elettrodotti, acquedotti, cimiteri anche non risultanti dalle tavole di P.R.G.C., si intendono abrogati qualora siano state rimosse le cause che determinano i vincoli stessi.

#### **Art. 80 - Ius superveniens.**

Nuove norme di legge Statale o Regionale in materia urbanistico-edilizia, che, subentrate dopo l'adozione delle presenti norme, risulteranno in contrasto con queste o con le tavole di P.R.G.C., prevarranno senza che sia necessario alcun atto formale di abrogazione.

#### **Art. 81 - Norme transitorie e finali.**

- [1] Si intendono confermati sia negli aspetti cartografici che in quelli normativi, gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art.32 L.U.R. 56/77 e successive modifi-

cazioni ed integrazioni, approvati dall'Amministrazione Comunale, precedentemente alla data di adozione del progetto preliminare della presente Variante Generale del P.R.G.C..

[2] Annullato.





## DENOMINAZIONE D'AREA

1 CENTRO STORICO - ACS 1

## CLASSI D'USO

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	d	tr	sp1	sp2	e1	e2	e3	e4	e5
X			X				X	X	X	X						

## TIPI DI INTERVENTO

	M.O.	M.S.	R/R.S.	R.E.	DEM.	S.E.	COMP	N.I.	R.U.
Attuazione diretta	X	X	X	X	X	X			
permesso convenzionato						X			
Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)						X			X

## PRESCRIZIONI

Per l'attuazione degli interventi nel centro storico ACS.1 si rimanda al PQU approvato con del CC n. 56 del 27-07-2000 ed agli indici e previsioni in essi contenuti

Per le aree ACS.2 e ACS.3 si rimanda rispettivamente agli artt. 35.2 e 35.3

# DENOMINAZIONE D'AREA

2 RESIDENZIALE ESISTENTE

## CLASSI D'USO

r	p1	p3	p4		p5	c1	d	tr	sp1	sp2	e2	e3		e4	e5
X		X			X	X	X	X	X	X					

## TIPI DI INTERVENTO

	M.O.	M.S.	R/R.S.	R.E.	S.E.	COMP	N.I.	R.U.
Attuazione diretta	X	X	X	X	X	X	X	
permesso convenzionato					X	X	X	
Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)					X			X

## PRESCRIZIONI

Gli indici fondiari per le varie aree sono i seguenti:

Area	Indice (mc/mq)	Indice (mq/mq)	H	Area	Indice (mc/mq)	Indice (mq/mq)	H	
2.1 *****	01:00	0,333	10.50	Castelrosso	2.14	0.90	7.50	
2.2	2.00*	0,666		Castelrosso	2.15	0.90		0,300
2.3	01:00	0,333		Castelrosso	2.16	0.90		0,300
2.4	01:00	0,333		Torassi	2.17	0.90		0,300
2.5 § °	01.25	0,416		Betlemme	2.18	0.80		0,266
2.6	1.25**	0,416		Chiavarini	2.19	0.80		0,266
2.7	01:00	0,333		Borghetto	2.20	0.80		0,266
2.8	02:00	0,666		Mosche	2.21	0.80		0,266
2.9	01:00	0,333		Pogliani	2.22	0.80		0,266
2.10°°	01:00	0,333		Zona Campagna	2.23	0.80		0,266
2.11	01:00	0,333		Boschetto	2.24	0.80		0,266
2.12	0.90	0,300		Pratoregio	2.25	0.80		0,266
2.13	01:00	0,333		Montegiove	2.26	0.80		0,266
2.29 ****	01.00	0,333		Borghetto	2.27	0.80		0,266
			Malone	2.28	***	***		

Per le aree localizzate in ambiti di pericolosità geomorfologica l'attuazione degli interventi previsti sarà possibile soltanto dopo l'esecuzione ed il collaudo tecnico delle opere di messa in sicurezza da eseguirsi a seguito di cronoprogramma degli interventi ovvero a seguito di autorizzazione da parte delle Autorità competenti; Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni degli artt. 73 e 74

\* Per l'area 2.2bn1 l'indice di edificabilità è di 0,80 mc/mq (0,267 mq/mq SUL).

\*\* Per l'area 2.6c1 l'indice di edificabilità è di 1,40 mc/mq (0,466 mq/mq SUL).

\*\* Per l'area 2.6c2 l'indice di edificabilità è di 1,50 mc/mq (0,500 mq/mq SUL).

\*\*\* Per l'area 2.28 è ammesso il solo recupero delle strutture esistenti nel rispetto delle previsioni della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica. Per l'area 2.28 Vedere 'art. 58.8 delle NTA

§ ° Per l'area 2.5l la volumetria si intende esaurita poiché i rimanenti 933 mc sono stati trasferiti sull'area 8.7 (con DCC 2/2009). Il comparto 2.5 h viene suddiviso in due sub-comparti 2.5h1 e 2.5h2 (con DCC 68/2010)

°° Per l'area 2.10L sono validi come limiti di edificazione massimi i valori di volume/SUL e di rapporto di copertura previsti dai PdC rilasciati e successive varianti per la rilocalizzazione di volumetrie di fabbricati interferiti dalla linea Alta Capacità (nota inserita con DCC 22/2011)

\*\*\*\* Area 2.29 inserita con DCC 69/07

\*\*\*\*\* Per l'area 2.1h vedere l'art. 58.8 delle NTA

## DENOMINAZIONE D'AREA

3 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

## CLASSI D'USO

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	d	tr	sp1	sp2	e1	e2	e3	e4	e5
X			X				X	X	X	X						

## TIPI DI INTERVENTO

	M.O.	M.S.	R/R.S.	R.E.	DEM.	S.E.	COMP	N.I.	R.U.
Attuazione diretta									
permesso convenzionato							X		
Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)							X		

## PRESCRIZIONI

Per gli insediamenti commerciali dovrà essere verificata preventivamente la compatibilità con l'individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni di cui alla LR 28/99 e della DCR 563-13414 del 29-10-99

Rc max = 40% del lotto fondiario

**AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - QUANTITA' DI EDIFICAZIONE ABITANTI TEORICI (4)**

CODICE		DESTIN.	SUPERFICIE		INDICI				QUANT.		ABITANTI	SERVIZI IN	(6) N°	ALTEZZA	NOTE
AREA		D'USO	TERR.	FOND.	IT		IF		DI EDIF.		TEOR. (1)	PROGETTO	PIANI	(5)	
Sett.terr	Area urb.	PREVAL.	MQ	MQ	MQ/MQ	MC/MQ	MQ/MQ	MC/MQ	MC	MQ (2)	Nr.	MQ	FUORI TERRA	MT.	
8	3.1	R	6544		0,133	0.40	0,200	0,60	2617	872	29	725	2	7,50	
4	3.2	R	15389		0,200	0.60	0,300	0,90	9233	3078	102	2730	2	7,50	
7	3.3	R	7324		0,133	0.40	0,300	0,90	2929	976	32	3156	2	7,50	
3	3.4	R	22432		0,266	0.80	0,533	1,60	17945	5981	199	7958	4	13,50	
7	3.5	R	19907		0,133	0.40	0,200	0,60	7963	2654	89	2218	2	7,50	
1	3.6	R	15684		0,333	1.00	0,566	1,70	15684	5228	174	4350	4	13,50	
8	3.7	R	11800		0,133	0.40	0,233	0,70	4720	1573	52	2799	2	7,50	
8	3.8	R	10754		0,133	0.40	0,200	0,60	4301	1434	47	1988	2	7,50	
1	3.9	R	2119		0,266	0.80	0,366	1,10	1695	565	19	475 (3)	2	7,50	
4	3.10	R	5269		0,200	0.60	0,533	1,60	3161	1053	35	2632	2	7,50	
8	3.11	R	18071		0,133	0.40	0,200	0,60	7228	2409	80	2000	2	7,50	
8	3.12	R	9603		0,100	0.40	0,466	1,40	3841	1280	42	7436	2	7,50	
2	3.13	R	17686		0,266	0.80	0,966	2,90	14148	4717	157	10621	4	13,50	
4	3.14	R	10870		0,200	0.60	0,300	0,90	6522	2174	72	1800	2	7,50	
4	3.15	R	10398		0,200	0.60	0,300	0,90	6239	2080	69	1733	2	7,50	
4	3.16	R	5247		0,200	0.60	0,300	0,90	3148	1049	35	983	2	7,50	
7	3.17	R	8816		0,133	0.40	0,266	0,80	3526	1175	39	3001	2	7,50	
7	3.18	R	4293		0,133	0.40	0,233	0,70	1717	572	19	1169	2	7,50	
8	3.19	R	17740		0,133	0.40	0,233	0,70	7096	2365	78	3777	2	7,50	
8	3.20	R	4115		0,133	0.40	0,233	0,70	1646	549	18	1061	2	7,50	
8	3.21	R	7074		0,133	0.40	0,366	1,10	2829	944	31	3557	2	7,50	
8	3.22	R	4503		0,133	0.40	0,233	0,70	1801	600	20	1115	2	7,50	
2	3.23	R	5388		0,333	1.00	1,666	5,00	5388	1796	60	3663	5	16,50	
4	3.24	R	44727		0,100	0.30	0,133	0,40	13417	4473	149	6025	2	7,50	
7	3.25	R	7307		0,133	0.40	0,200	0,60	2922	974	32	800	2	7,50	
5	3.26	R	16128		0,133	0.40	0,333	1,00	6451	2150	71	7451	2	7,50	
7	3.27	R	6682		0,133	0.40	0,200	0,60	2472	892	30	742	2	7,50	
<b>4</b>	<b>3.28</b>	<b>R</b>	<b>2460</b>		<b>0,120</b>	<b>0.37</b>	<b>0,170</b>	<b>0.51</b>	<b>910</b>	<b>302</b>	<b>10</b>	<b>700</b>	<b>2</b>	<b>7,50</b>	<b>DCC 10/08</b>
<b>TOTALE</b>			<b>318076</b>						<b>161750</b>	<b>53915</b>	<b>1789</b>				

(1) Parametro di riferimento : 90 mc/ab.

(2) Quantità di S.L.P.

(3) Dovrà essere dismessa l'area di proprietà già di uso pubblico adiacente a C.so G. Ferraris (Fg. 59 mapp. 417).

L'intervento potrà essere attuato con concessione singola con dismissione gratuita dell'area.

(4) Per le aree 4, con esclusione dell'area 4.6 per cui la quota è del 50%, la quota di E.R.P. è stabilita nel 40% dell'edificabile, per interventi con più di sei alloggi.

(5) l'altezza max degli edifici è da intendersi riferita al piano sistemato senza tener conto di eventuali piani interrati o seminterrati

(6) il n° dei piani fuori terra è da intendersi senza tener conto di eventuali locali interrati o seminterrati

## DENOMINAZIONE D'AREA

### 4 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

## CLASSI D'USO

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	d	tr	sp1	sp2	e1	e2	e3	e4	e5
X			X				X	X	X	X						

## TIPI DI INTERVENTO

	M.O.	M.S.	R/R.S.	R.E.	DEM.	S.E.	COMP	N.I.	R.U.
Attuazione diretta									
permesso convenzionato								X	
Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)								X	

## PRESCRIZIONI

Nell'area 4.5 è previsto l'insediamento di una nuova struttura di vendita (2.500 mq S.V.)

Per gli altri insediamenti di attività commerciali (c.2) dovrà essere verificata preventivamente la compatibilità con l'individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni di cui alla LR 28/99 e della DCR 563-13414 del 29-10-99

L'area 4.11 risulta inclusa nella classe IIIB della Circolare Rg.le 7 LAP. L'attuazione degli interventi in questa area sarà possibile soltanto dopo l'esecuzione ed il collaudo tecnico delle opere di messa in sicurezza del territorio comprendenti la realizzazione del Canale di Gronda, dello scolmatore ddi Pratoregio e della ricalibratura del rio Nuovo Orchetto. Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni degli artt. 73 e 74

Le aree 4.1 - 4.2 - 4.3 risultano incluse nella classe II della Circolare Rg.le 7 LAP.. Dovranno essere rispettate le indicazioni degli artt. 73 e 74 delle NTA e della Relazione geologica tecnica per le aree interessate da nuovi insediamenti

Rc max = 40% del lotto fondiario

## AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - QUANTITA' DI EDIFICAZIONE ABITANTI TEORICI (8)

AREA		DESTIN. D'USO	SUPERFICIE		INDICI				QUANT. DI EDIF.		ABITANTI TEOR. (1)	SERVIZI IN PROGETTO	N° PIANI	ALTEZZA	NOTE
			TERR.	FOND.	IT		IF		MC	MQ (2)					
Sett.terr	Area urb.	PREVAL.	MQ	MQ	MQ/MQ	MC/MQ	MQ/MQ	MC/MQ	MC	MQ (2)	Nr.	MQ	ORI TEI	MT.	
2	4.1	R	19483		0,200	0.60	0,300	0,90	11689	3896	130	3250	3	9,50	
2	4.2	R	11703		0,200	0.60	0,300	0,90	7021	2340	78	1950	3	9,50	
2	4.3	R	9137		0,200	0,70	0,366	1,10	6396	2132	71	1777	3	9,50	
2	4.4	R	46392		0,266	0.80	0,433	1,30	37113	12371	412	10300	4	13,50	
2	4.5	R+T	45896		0,266	0.80	0,466	1,40	36788 (3)	7235 (3)	253	13176 (6)	4	13,50	
2	4.6	R	66209 (7)		0,266	0.80	0,500	1,50	52967	17656	588	22816	4	13,50	
2	4.7	R	59013		0,266	0.80	0,433	1,30	47210	15738	524	13100	3	9,50	
1	4.8 (4)	R	4984		0,366	1.10	0,666	2,00	5482	1827	61	1525	4	13,50	
3	4.9	R	58861		0,266	0.80	0,466	1,40	47088	15696	523	16709	4	13,50	
3	4.10	ANNULLATA													
3	4.11(5)	R	35546		0,393	1.18	0,700	2,10	41872	13957	465	13016	6	19,5	A seguito delle Sentenze del Consiglio di Stato n. 2056/2021 -3170/2021
5	4.12	ANNULLATA													

(1) Parametro di riferimento : 90 mc/ab.

(2) Quantità di S.L.P.

(3) Il 41% della volumetria avrà destinazione terziario commerciale (Res. mc. 21705 = mq. 7235 - Com. Dir. mc. 15083= mq. 5028)

(4) Area per E.R.P.

(5) A seguito delle Sentenze del Consiglio di Stato n. 2056/2021 e n. 3170/2021

(6) comprendono sia lo standard residenziale che quello commerciale

(7) Sui mappali n. 489 e 499 del Foglio 26 non si applicano ne l'indice territoriale ne quello fondiario. Gli stessi terreni sono asserviti esclusivamente alla volumetria esistente sul mappale n. 489. Sul fabbricato esistente è consentito l'ampliamento del 20% della volumetria esistente. La quota di E.R.P. per l'area 4.6 è prevista nel 50% e l'attuazione è prevista con Piano Particolareggiato.

(8) Per le aree 4, con esclusione del punto (7), la quota di E.R.P. è stabilita nel 40% dell'edificabile per interventi con più di sei alloggi.

## DENOMINAZIONE D'AREA

### 5 AREE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

## CLASSI D'USO

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	d	tr	sp1	sp2	e1	e2	e3	e4	e5
X	X	X	X	X	X			X								

## TIPI DI INTERVENTO

	M.O.	M.S.	R/R.S.	R.E.	DEM.	S.E.	COMP	N.I.	R.U.
Attuazione diretta	X	X	X	X	X	X	X		
permesso convenzionato						X	X		
Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)						X	X		

## PRESCRIZIONI

- \* H mx = 16 mt (fatte salve altezze differenti previste dai piani di attuazione per esigenze produttive)

Le destinazioni d'uso C1 e C2 sono consentite nell'ambito del comparto 1 dell'area 5.1 ricadente nella localizzazione urbano periferica L2 (introdotte con DCC n. 76/2010)

- \* scheda così modificata a seguito d variante approvata con DCC 76/2010

<b>SCHEDA PRESCRIZIONE NORMATIVA S.U.E. (*)</b>	
<b>Area Urbanistica:</b>	<b>5 - AREE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO</b>
<b>Denominazione S.U.E:</b>	<b>5.13a</b>
<b>Tipologia S.U.E:</b>	<b>Piano Esecutivo di iniziativa Privata Convenzionata (P.E.C.) (art. 32, c. 2, lett. e) LR 56/77 e s.m.i.</b>
<b>Articolo N.T.A. di riferimento</b>	<b>Art. 40 - Aree industriali esistenti e di completamento - 5</b>
<b>Parametri ed indici urbanistici PEC:</b>	<b>S.t.: mq 16978 Standard Urbanistici (art. 21 L.R. 56/77 e smi): 10% S.t.* Rapporto di copertura (Rc): 50% Hmax = 16 m (fatte salve altezze differenti previste dai Piani di Attuazione per esigenze produttive)</b>
<b>Classi d'uso:</b>	<b>r, p1, p2, p3, p4, p5, d</b>
<b>Tipi di intervento:</b>	<b>Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, Sostituzione Edilizia, Completamento</b>
<b>Prescrizioni particolari:</b>	<b>*: L'area urbanistica 5,13 risulta già dotata di area a standard urbanistici pari a mq 1613 (NCT F 49 particella 366) derivante da cessione al Comune di Chivasso rogito notaio Vallania rep. n. 254184/37338 IN DATA 02-02-1993, IN ATTUAZIONE Atto di Impegno rogito stesso notaio rep. n. 164294/19279 in data 29/04/1980. Il completamento e/o la nuova cessione della dotazione di aree a standard urbanistici di cui all'art. 21 della LR 56/77 e smi dovrà avvenire nel rispetto dei dettami dell'art. 40 delle NTA ed in particolare del 6° comma che recita testualmente: <i>"La realizzazione di nuova superficie utile lorda (S.U.L.), in queste aree, è subordinata alla dismissione ed alla sistemazione nell'area di intervento della quantità di aree a servizi, nella misura del 10% della superficie fondiaria virtuale, afferente l'incremento di S.U.L., per parcheggio di uso pubblico, ovvero alla monetizzazione della stessa secondo quanto previsto nell'art. di dettaglio."</i></b>

(\*) introdotta con la DCC 38/2016



AREE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO														
AREE A SERVIZI PUBBLICI - ART. 21														
CODICE		Esist.e di compl. Mq	Nuovo Impianto Mq	Rapp. Copert. max.		ESISTENTI		PREVISTE						Note
Sett. Terr.	Area Urb			Terr.(1)	Fond	Esist e di compl	Nuovo impianto	Localizzate		Non localizzate				
								Esist e di compl.	Nuovo impianto	Esist. e di compl.		Nuovo impianto		
				V.A.	% (2)	V.A.	% (3)							
2	5.1	1206483 (4)		1/3	1/2			8870		22797	(4)			DCC 76/10
2	5.2	53899		1/3	1/2					5390	10			
2	5.3	6891			1/2					689	10			
8	5.4	3444			1/2					344	10			
8	5.5	16800		1/3	1/2					1680	10			
8	5.6	ANNULLATA											DCC 3/10	
8	5.7	46903		1/3	1/2					4690	10			
2	5.8	3794			1/2					379	10			
2	5.9 (10)	4970			1/2					497	10			
8	5.10	654189 (5)		1/3	1/2	141813					(5)			
8	5.11	1839			1/2					184	10			
8	5.12a	7722			1/2					772	10			
8	5.12b	6425			1/2					642	10			
7	5.13	31050			1/2					3105	10			
7	5.14	5844			1/2					584	10			
1	5.15	125735		1/3	1/2					25147	20 (6)			
7	5.16	10308			1/2					1031	10			
7	5.17	7755			1/2					775	10			
4	5.18	6359			1/2					636	10			
2	5.19	11719			1/2					1172	10			
8	5.20	79984		1/3	1/2					7998	10			
1	5.21 (9)	8997			1/2					900	10			
	5.22	ANNULLATA												
1	5.23 (11)	7180			1/2					718	10			
1	5.24	6308			1/2					630	10			
														A seguito delle Sentenze del Consiglio di Stato n. 2056/2021 e n. 3170/2021
1	5.25	4995			1/2					500	10			
8	5.26 (8)	1900			1/2					190	10			

(1) Rapp. Max. territoriale in caso di S.U.E.

(2) % di standard che insieme alle aree a servizi localizzate determina lo standard complessivo minimo di legge pari al 10% della sup. fond.

(3) % di standard che insieme alle aree a servizi localizzate determina lo standard complessivo minimo di legge pari al 20% della sup. territoriale

(5) valgono i dati del P.I.P.vigente

(6) viene considerato lo standard del 20% in quanto il P.E.C. vigente prevede una totale riconversione dell'attività

(7) in tale area è consentita l'attività turistico-ricettiva per SUL max di mq. con separazione dalle attività industriali esistenti per evitare interferenze di inquinamento acustico e ambientale

(8) l'intervento è da assoggettarsi a concessione convenzionata e dovrà prevedere le dismissioni a titolo gratuito dell'area 2.26 P2

(9) è consentita la trasformazione, anche con sostituzione edilizia delle volumetrie esistenti a destinazione turistico ricettiva e sportivo ricreativo, mediante un SUE che dovrà acquisire il preventivo parere da parte dell'ente parco, oltre al rispetto della carta di sintesi. Gli interventi ammissibili sulle esistenti con le attuali destinazioni, dovranno limitarsi alle sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi per la sicurezza sul lavoro

(10) Si dovrà prevedere la realizzazione di una fascia alberata a protezione dell'edificato esistente a nord ovest

(4) Nell'area urbanistica 5.1 sono definiti tre ambiti d'intervento distinti come da TAV. 2 e 7 ciascuno oggetto di SUE avente le seguenti superficie coperte massime --> Comparto 1: comprensivo della localizzazione L2 con superficie coperta massima di mq 36450 di cui max di mq 30000 interni alla L2; comparto 2: con superficie coperta massima di mq 103544; comparto 3 con superficie coperta massima copribile di mq 17096 compresi gli interventi di nuova costruzione successivi al 31.07.96. Contestualmente all'approvazione del primo SUE proposto dai proprietari di uno o più comparti o dall'amministrazione comunale dovrà essere approvato dalla PA con provvedimento deliberativo del CC un progetto guida esteso all'intera area 5.1 che faccia salvi i dati quantitativi di ciascun comparto come sopra riportati. Gli usi C1 e C2 sono limitati al solo comparto 1 all'interno della localizzazione L2 e nel rispetto di quanto definito dal titolo VI delle NTA del PRGC. Al computo delle superfici coperte max come sopra determinate, è consentito aggiungere una quota pari al 10% esclusivamente per tettoie e limitatamente alle destinazioni di uso C1 e C2. La superficie territoriale dell'area 5.1 risulta comprensiva delle aree già cedute al Comune con convenzione rogito notaio Morone del 31.07.96 n. 112281-13951 e rogito notaio Zanardi del 31.07.2008 n. 59625/715. Per le aree 5.1.2 e 5.1.3 vedere vincoli di cui all'art. 40 delle NTA

(11) vedere art. 58.8 delle NTA

## DENOMINAZIONE D'AREA

6 AREE PRODUTTIVE ATTREZZATE DI NUOVO IMPIANTO

## CLASSI D'USO

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	d	tr	sp1	sp2	e1	e2	e3	e4	e5
X	X	X	X	X	X	X (1)	X (2)	X								

## TIPI DI INTERVENTO

	M.O.	M.S.	R/R.S.	R.E.	DEM.	S.E.	COMP	N.I.	R.U.
Attuazione diretta									
permesso convenzionato								X	
Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)								X	

## PRESCRIZIONI

(1) - (2) Si rimanda alla normativa specifica per le aree 6.2, 6.3 e 6.4 di cui all'art 41 delle NTA

Le aree 6.1a e 6.1b risultano incluse nella classe IIIB della Circolare Rg.le 7 LAP.  
L'attuazione degli interventi in questa area sarà possibile soltanto dopo l'esecuzione ed il collaudo tecnico delle opere di messa in sicurezza del territorio comprendenti la realizzazione del Canale di Gronda, dello scolmatore di Pratoregio e della ricalibratura del rio Nuovo Orchetto. Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni degli artt. 73 e 74

Hmax= 16 mt per area 6.1

Hmax = 9 mt per attività commerciali in area 6.2 6.3 6.4

H max = 12 mt per attività artigianali in aree 6.2 6.3 6.4

AREE PRODUTTIVE ATTREZZATE DI NUOVO IMPIANTO QUANTITA' DI EDIFICAZIONE														
						AREE A SERVIZI PUBBLICI - ART. 21								Note
CODICE		Esist.e di compl. Mq	Nuovo Impianto Mq	Rapp. Copert. max.		ESISTENTI		PREVISTE						
Sett. Terr.	Area Urb			Terr.(1)	Fond	Esist e di compl	Nuovo impianto	Localizzate		Non localizzate				
		Esist e di compl.	Nuovo impianto					Esist. e di compl.		Nuovo impianto				
								V.A.	% (2)	V.A.	% (3)			
2	6.1a		31690	1/3	1/2							6338	20	
2	6.1b		57141	1/3	1/2							11428	20	
1	6.2a (7)		37534 (4)	1/3	1/2							(4)	(4)	
1	6.2b (7)			1/3	1/2									
1	6.2c (7)			1/3	1/2									
1	6.2d			1/3	1/2									
3	6.3a		112708 (5)	1/3	1/2							(5)	(5)	DCC 20/05
3	6.3b			1/3	1/2			19936 (5)						
3	6.3c			1/3	1/2									
4	6.4a			1/3	1/2									
4	6.4b		40610 (6)	1/3	1/2				5364 (6)			(6)	(6)	

(1) Rapporto max di copertura territoriale in caso di S.U.E.

(2) % di standard che insieme alle aree a servizi localizzate determinano lo standard complessivo minimo di legge pari

(3) % di standard che insieme alle aree a servizi localizzate determinano lo standard complessivo minimo di legge pari

(4) valgono i dati della variante vigente relativi alla DAC 1

(5) valgono i dati della variante vigente relativi alla DAC 2 La superficie complessiva su cui vengono calcolati i rapporti di copertura è quella originaria di mq 99711. sulla parte residua di mq 12997, fonte sud del lotto, dovranno essere dismesse gratuitamente al Comune le aree di viabilità della particella Fg. 60 Mapp. 101. Sulle parti residue poste tra le bretelle di viabilità, potranno essere svolte attività di esposizione a cielo libero di attrezzature o merci, quali aree cortilive di lotti già inseriti nell'area 6.3 (ex DAC2), la cui pavimentazione dovrà essere prevalentemente a verde, naturale ovvero con blocchetti traforati

(6) valgono i dati della variante vigente relativi alla DAC 3

(7) vedere art. 58.8 NTA

## DENOMINAZIONE D'AREA

### 8 AREE DI TRASFORMAZIONE

#### CLASSI D'USO

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	d	tr	sp1	sp2	e1	e2	e3	e4	e5
X			X				X	X	X	X						

#### TIPI DI INTERVENTO

	M.O.	M.S.	R/R.S.	R.E.	DEM.	S.E.	COMP	N.I.	R.U.
Attuazione diretta	X	X	X	X	X				
permesso convenzionato									
Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)						X		X	

#### PRESCRIZIONI

Nelle aree 8.9 e 8.13 sono localizzate volumetrie per insediamenti d'attività direzionali commerciali per una volumetria massima del 30% dell'edificabile.

Nelle restanti aree per eventuali insediamenti di attività commerciali dovrà essere verificata preventivamente la compatibilità con l'individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni di cui alla L.R. 28/99 e della DCR 563-13414 del 29-10-99

Per le aree localizzate in ambiti di pericolosità geomorfologica l'attuazione degli interventi previsti sarà possibile soltanto dopo l'esecuzione ed il collaudo tecnico delle opere di messa in sicurezza da eseguirsi a seguito di cronoprogramma degli interventi ovvero a seguito di autorizzazione da parte delle Autorità competenti; Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni degli artt. 73 e 74

Rc max = 40% del lotto fondiario

L'area 8,7 risulta inclusa nella classe IIIB della Circolare Rg.le 7 LAP. L'attuazione degli interventi in questa area sarà possibile soltanto dopo l'esecuzione ed il collaudo tecnico delle opere di messa in sicurezza del territorio comprendenti la realizzazione del Canale di Gronda, dello scolmatore ddi Pratoregio e della ricalibratura del rio Nuovo Orchetto. Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni degli artt. 73 e 74

## AREE DI TRASFORMAZIONE - QUANTITA' DI EDIFICAZIONE E ABITANTI TEORICI

CODICE AREA	DESTIN. D'USO	SUPERFICIE		INDICI				QUANT. DI EDIF.		ABITANTI TEOR. (1)	SERVIZI IN PROGETTO	N° PIANI FUORI TERRA	ALTEZZA MT.	NOTE		
		TERR.	FOND.	IT		IF		MC	MQ (2)							
Sett.ter Area urb.	PREVAL.	MQ	MQ	MQ/MQ	MC/MQ	MQ/MQ	MC/MQ	MC	MQ (2)	Nr.	MQ					
1	8.1	R	3185			0,333	01:00	0,466	1,40	3185	1062	35	875	3	10,50	
1	8.2	R	1590			0,333	01:00	0,500	1,50	1590	530	18	450	3	10,50	
3	8.3	R	9339			0,333	01:00	0,566	1,70	9339	3109	104	2594	4	13,50	DCC 33/11
1	8.4	R	10562			0,333	01:00	0,566	1,70	10562	3521	117	2925	4	13,50	
1	8.5 (10)	R	8391	4370		0,833	2,5	1,6	4,8	21102	7034	234	5850(7)	7	21	
1	8.6	R	1530			0,333	01:00	0,500	1,50	1530	510	17		3	10,50	
1	8.7	(5)R	6422			0,833	02:50	0,833	2,50	16988 (11)	5663	189	4719 (8)	4 (12)	13,50 (12)	DCC 2/2009
1	8.8	R	1278			0,333	01:00	0,466	1,40	1278	426	14	350	2	7,50	
3	8.9	R+T	48879			0,266	0.80	0,366	1,10	39103 (3)	9124	304	7600 (R) + 6703 (C.D.)	4	13,50	
1	8.10	R	1497			0,333	1.00	0,466	1,40	1497	499	17	425	2	7,50	
1	8.11	R	3334			0,333	1.00	0,466	1,40	3334	1111	37	925	2	7,50	
2	8.12	R	6486			0,333	1.00	0,466	1,40	6486	2162	72	1800	2	7,50	
2	8.13	R	51106			0,333	1.00	1,000	3,00	51106 (4)	12032	397	13950 (R) + 3000 (CD) (6)	6	19,50	
1	8.14	R	6540			0,833	2.50	1,600	4,80	16350	5450	182	4470 (9)	7	21,00	
1	8.15		(13)	(14)	ANNULLATA a seguito delle Sentenze del Consiglio di Stato n. 2056/2021 e n. 3170/2021				(15)	(16)		(17)				

Note (1) Parametro di riferimento : 90 mc/ab.

(2) Quantità di S.L.P.

(3) Di cui 70% residenziale min.(mc 27372) con il 50% destinato ad E.R.P.e 30% terziario commerciale max. (mc 11731)

(4) Di cui 70% residenziale min. (mc 36098) con il 50% destinato ad E.R.P.e 30% terziario commerciale max. (mc 15008)

(5) Residenza per anziani - Struttura socio-sanitaria

(6) vedi nota (4)

(7) mq 3058 in superficie + mq 1805 interrato = mq. Tot. 4863

(8) da localizzare nel vicino Parco del Mauriziano (area 2.1 V1)

(9) mq 3085 in superficie + mq 1385 int./sopr. = mq tot. 4470

(10) l'attuazione dell'intervento è da prevedersi nell'ambito del piano particolareggiato approvato con D.G.R. n. 5-9913 del 14-07-03

(11) sono stati trasferiti sull'area 933 mc dall'area 2.5l per interventi di edilizia residenziale pubblica - alloggi per anziani

(12) è ammessa la realizzazione di fabbricati con altezza fino a 21 m (n. 7 p.f.t.) così come previsto dall'art. 6 comma 4 pt 4 delle vigenti NTA di PRGC (DCC 2/09)

(13) Annullata a seguito delle Sentenze del Consiglio di Stato n. 2056/2021 e n. 3170/2021

(14) Annullata a seguito delle Sentenze del Consiglio di Stato n. 2056/2021 e n. 3170/2021

(15) Annullata a seguito delle Sentenze del Consiglio di Stato n. 2056/2021 e n. 3170/2021

(16) Annullata a seguito delle Sentenze del Consiglio di Stato n. 2056/2021 e n. 3170/2021

(17) Annullata a seguito delle Sentenze del Consiglio di Stato n. 2056/2021 e n. 3170/2021

## DENOMINAZIONE D'AREA

9 AREE TERZIARIE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

### CLASSI D'USO

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	d	tr	sp1	sp2	e1	e2	e3	e4	e5
X		X	X		X	X	X	X	X	X						

### TIPI DI INTERVENTO

	M.O.	M.S.	R/R.S.	R.E.	DEM.	S.E.	COMP	N.I.	R.U.
Attuazione diretta	X	X	X	X	X	X	X		
permesso convenzionato						X	X		
Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)						X	X		

### PRESCRIZIONI

**AREE TERZIARIE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO**

CODICE		MQ.	AREE A SERVIZI PUBBLICI				INDICI E PARAMETRI					NOTE
Sett. Terr.	Area Urb.		ESISTENTI	PREVISTE			Indice territ. S.U.L. mq. (0,5 mq/mq)	Park (2) previsto mq. (1mq/10mc)	N° piani F.T.	H max mt.	Rapporto Copert. Fond. Max %	
				Localizzate	Non localizzate	%						
		MQ.	MQ.	MQ.	MQ.	%						
1	9.1 (3)	11174			4470	80	5587	1676	3	10,5	65	
1	9.2	6437			2575	80	3218	965	3	10,5	65	
1	9.3	5113			2045	80	2556	766	3	10,5	65	
1	9.4	2647			1059	80	1323	397	3	10,5	65	
2	9.5	33434			13374	80	22066 (1)	6619	3	10,5	65	
2	9.6	7046			2818	80	3523	1057	3	10,5	65	
3	9.7	4114	2700		/	/	2057	617	3	10,5	65	
3	9.8	13418	3569		1798	33	6709	2012	3	10,5	65	
1	9.9	22548		737	8282	75	14882 (1)	4464	3	10,5	65	
3	9.10	17491			6996	80	8745	2623	3	10,5	65	
6	9.11 (3)	14810			5924	80	7405	2221	3	10,5	65	
1	9.12 (3)	11180			4472	80	5590	1677	3	10,5	65	
1	9.13	4971			1988	80	2485	746	3	10,5	65	
1	9.14	3286			1314	80	1643	493	3	10,5	65	
1	9.15	3239			1295	80	1619	485	3	10,5	65	
1	9.16	1746			698	80	873	261	3	10,5	65	
1	9.17	2931			1172	80	1465	439	3	10,5	65	
5	9.18	2943			1177	80	1471	441	3	10,5	65	
4	9.19	10535			4214	80	5267	1580	3	10,5	65	
1	9.20	29872			11949	80	19715 (1)	5914	3	10,5	65	
1	9.21	14525			5810	80	7262	2179	3	10,5	65	

(1) It = 0,66 mq/mq con S.U.E.

(2) Volume = S.U.L. x 3 mt.

(3) Vedere art. 58.8 delle NTA di PRGC

## DENOMINAZIONE D'AREA

10 AREE TERZIARIE DI NUOVO IMPIANTO

## CLASSI D'USO

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	d	tr	sp1	sp2	e1	e2	e3	e4	e5
X		X				X	X	X	X	X						

## TIPI DI INTERVENTO

	M.O.	M.S.	R/R.S.	R.E.	DEM.	S.E.	COMP	N.I.	R.U.
Attuazione diretta									
permesso convenzionato									
Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)								X	

## PRESCRIZIONI



AREE TERZIARIE DI NUOVO IMPIANTO QUANTITA' DI EDIFICAZIONE E AREE A SERVIZI											
CODICE		MQ.	AREE A SERVIZI PUBBLICI PREVISTE			INDICI E PARAMETRI					NOTE
Sett. Terr.	Area Urb		Localizzate MQ.	Non localizzate MQ.   %		Indice Territ. S.U.L. mq. (0,66 mq/mq)	Park (1) Privato (1mq/10mc)	N° max piani F.T.	H max mt.	Rapporto Copert. Fond. Max %	
1	10.1	15675		10346	100	10346	3104	4	15,5	65	
2	10.2	49350	4021	28550	87	32571	9771	4	15,5	65	
2	10.3	13012		8588	100	8588	2576	4	15,5	65	

(1) Volume = S.U.L. x 3 mt.

## DENOMINAZIONE D'AREA

21 AREE AGRICOLE FRAZIONALI

## CLASSI D'USO

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	d	tr	sp1	sp2	e1	e2	e3	e4	e5
X																

## TIPI DI INTERVENTO

	M.O.	M.S.	R/R.S.	R.E.	DEM.	S.E.	COMP	N.I.	R.U.
Attuazione diretta								X	
permesso convenzionato									
Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)									

## PRESCRIZIONI