



Unione dei Comuni "Terre di vini e di tartufi"  
**COMUNE DI SAN DAMIANO D'ASTI**

PROVINCIA DI ASTI

SEDE - San Damiano d'Asti (AT) - p.za Libertà n. 2 - C.A.P. 14015 - tel. +39.0141.975056 Fax. +39.0141.982582 / UTC +39.0141. 982092  
Sito Internet: [www.comune.sandamiano.at.it](http://www.comune.sandamiano.at.it) - Indirizzo E-mail: [urbanistica@comune.sandamiano.at.it](mailto:urbanistica@comune.sandamiano.at.it)

**UFFICIO TECNICO COMUNALE - SETTORE URBANISTICA**

# P.R.G.

## Variante Parziale n. 4 Sexies

### Progetto Definitivo

#### **NORME DI ATTUAZIONE**

Elaborato

**3.13. Var.4Sexies**

Ottobre 2017

#### **COORDINAMENTO STAFF DI PROGETTAZIONE**

*PER L'ATTIVITA' URBANISTICA*

*PER L'UFFICIO TECNICO COMUNALE*

**Rotondaro Arch. Luigi**

**Il responsabile del Servizio  
Gardino geom. Paolo**

#### **COLLABORATORI ATTIVITA' SPECIALISTICHE**

*ASSETTO GEOLOGICO: Geol. Andrea Piano*

*COMPATIBILITA' ACUSTICA: P.I. Enzo Medico*

Il progetto preliminare della variante 4-sexies è stato adottato con D.C.C. n. 35 del 02/08/2017.

Il presente elaborato del Progetto definitivo è stato approvato con D.C.C. n. 54 del 29/12/2017, di cui costituisce parte integrante.

Addì 12/01/2018

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dr. Vincenzo Carafa

IL R.U.P.  
geom. Paolo Gardino

IL SINDACO  
Avv. Mauro Caliendo

## PREMESSA

### CRITERI DI LETTURA DEL TESTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

*Il presente elaborato contiene le NORME DI ATTUAZIONE del P.R.G.C. del Comune di San Damiano d'Asti, giunto alla VARIANTE STRUTTURALE N. 4 e parziali 4-bis e 4-ter.*

*Il documento è suddiviso in undici titoli con cinquantatre articoli.*

*La struttura delle norme della variante 4 è stata mantenuta, quanto a numerazione degli articoli, analoga a quella della prima variante, con le precisazioni di cui in appresso.*

*Le note a piè di pagina, le parti cioè di testo scritte con caratteri di minori dimensioni, poste a piè pagina e separate da una linea di demarcazione, NON SONO PARTI COSTITUTIVE DELLE NORME, ma, salvo quando le norme stesse dispongono diversamente, semplici informazioni di carattere generale o puntuale, sulla legislazione nazionale e regionale in vigore al momento dell'adozione dello strumento urbanistico, relative alla materia trattata nei singoli articoli, che vengono fornite a chi consulta le norme.*

*Pertanto dette note non sono elemento costitutivo delle norme ma semplice strumento di ausilio alla lettura ed all'interpretazione.*

*Al variare della norma sono da intendere immediatamente sostituite dalla norma successiva che le ha variate. È facoltà dell'Amministrazione adeguare le note a piè pagina ogni qual volta una norma ivi richiamata viene modificata o sostituita, al fine di rendere il testo integrato sempre aggiornato e meglio comprensibile, senza che ciò comporti variante di piano. Qualora ritenuto opportuno al fine di dare ufficialità alle modifiche potrà essere adottata modifica ai sensi dell'art. 17, comma 8 della LUR da parte dell'Organo competente.*

**IN CASO DI DISCORDANZA TRA IL TESTO INTEGRALE ED IL PRESEBTE TESTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE PREVALE LA FORMULAZIONE DEL PRESENTE TESTO, MENTRE QUELLO INTEGRALE HA SOLO CARATTERE ILLUSTRATIVO**

## LEGENDA:

Testo normale nero: parte di testo del definitivo della variante strutturale n. 4

Testo blu: parte di testo introdotto a seguito del recepimento delle osservazioni regionali

**Testo grassetto nero:** modifiche "ex officio" regionali

**Testo grassetto nero sottolineato:** modifiche della variante 4-bis

**Testo blu sottolineato: modifiche della variante 4-ter**

***Testo blu corsivo: modifiche della variante 4-sexies***

# INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>5</b>
ART.1 - DEFINIZIONI E ABBREVIAZIONI - EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.	5
ART.2 - SISTEMAZIONE URBANISTICA	13
ART.3 - ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE	13
ART.4 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G. DI SAN DAMIANO D'ASTI	14
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.</b>	<b>16</b>
ART.5 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.	16
ART.6 - (STRALCIATO)	19
ART.7 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	19
ART.8 - (STRALCIATO)	24
<b>TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI</b>	<b>24</b>
ART.9 - PARAMETRI URBANISTICI	24
ART.10 - PARAMETRI EDILIZI	26
ART.11 - OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI E LIMITI DI APPLICABILITÀ DEGLI INDICI DI DENSITA' DI FABBRICAZIONE	27
ART.12 - CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA	28
<b>TITOLO IV - TIPI DI INTERVENTO</b>	<b>29</b>
ART.13 - TIPI DI INTERVENTO PREVISTI	29
ART.13 bis - (STRALCIATO)	32
ART.14 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (A1, A2)	33
ART.15 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (A3)	34
ART.16 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A4)	35
ART.17 - RICOSTRUZIONE (A5)	40
ART.18 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (A6)	40
ART.19 - AMPLIAMENTO (A7)	41
ART.20 - NUOVA COSTRUZIONE (A8)	41
ART.21 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE	42
<b>TITOLO V - VINCOLI</b>	<b>44</b>
ART.22 - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE	44
ART.23 – TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE	50
ART.24 - OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE	53
ART.25 - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOSCADE – ALTRI VINCOLI	53
ART.26 – OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E COMUNALI - INFRASTRUTTURE VIABILISTICHE	66
<b>TITOLO VI - AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI</b>	<b>68</b>
ART.27 - AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI; DISPOSIZIONI GENERALI	68

ART.28 - AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE	68
ART.29 - IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO, TERRITORIALE E IMPIANTI DI SERVIZI TECNOLOGICI PUBBLICI	70
ART.30 - VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE - PREVALENZA DELLE NORME DI LEGGE SULLA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE, SULLA SICUREZZA, SUL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO AMBIENTALE DEI CONSUMI ENERGETICI	71
<b>TITOLO VII - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI</b>	<b>73</b>
ART.31 AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI GENERALI	73
ART.32 - (ABROGATO)	76
ART.33 - CENTRO STORICO (A)	77
ART.34 - AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	79
ART.35 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE (B-B2.1 E B-B2.2)	80
ART.36 - NORME SPECIALI PER LE AREE DI RISTRUTTURAZIONE CONTRADDISTINTE CON LA SIGLA B-B2.2	81
ART.37 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (B-B1)	83
ART.38 - AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	85
ART.39 - AREE DI COMPLETAMENTO (C.) E DI NUOVO IMPIANTO (NI.)	86
ART.40 - AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI	88
<b>TITOLO VIII - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>	<b>89</b>
<b>- AREE INDUSTRIALI - ARTIGIANALI - COMMERCIALI-</b>	<b>89</b>
ART.41 - DISPOSIZIONI GENERALI	89
ART.42 - IMPIANTI PRODUTTIVI IN ZONA IMPROPRIA	93
ART.43 - AREE DI RIORDINO, DI COMPLETAMENTO E DI AMPLIAMENTO	96
ART.43 bis - AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO SOTTOPOSTA A P.I.P. (INI)	100
ART.44 - AREE TURISTICO RICETTIVE	102
ART.45 - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO	104
<b>TITOLO IX - ALTRE DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>122</b>
ART.46 - (STRALCIATO)	122
ART.47 - (STRALCIATO)	122
ART.48 - AREE A VERDE PRIVATO	122
ART.49 - (STRALCIATO)	123
<b>TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI</b>	<b>124</b>
ART.50 - DEROGHE	124
ART.51 - NORME IN CONTRASTO CON IL P.R.G.	124
ART. 52 - NORME CONTRASTANTI; CONTRASTI INTERPRETATIVI; DISCORDANZE TRA CARTOGRAFIE E STATO DEI LUOGHI.	124
ART.53 - RINVIO DINAMICO	125
<b>TITOLO XI - NORME TRANSITORIE</b>	<b>125</b>

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART.1 - DEFINIZIONI E ABBREVIAZIONI - EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.**

La disciplina urbanistica del PRG si ispira:

- al principio della sussidiarietà, che comporta il preciso riconoscimento delle responsabilità e degli oggetti che competono al livello della pianificazione comunale, per ruolo e autonomia amministrativa;
- al principio della copianificazione, che influenza il carattere processuale e orizzontale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovracomunale, attuativa e di settore;
- al principio della perequazione urbanistica che si traduce in criteri e forme di equità di trattamento urbanistico in relazione ai vantaggi e agli oneri che il piano di fatto configura, sulla base di una oggettiva valutazione dello stato di fatto e di diritto urbanistico dei suoli e degli immobili, dei valori culturali ed ambientali presenti sul territorio.

Le presenti norme di attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di San Damiano d'Asti s'ispirano ai criteri d'imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, affermati nell'art. 97 della Costituzione e nell'art.1 della L. 241/1990, nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.

Qualora non disciplinante dalle presenti norme o dal Regolamento edilizio è comunque fatto divieto di modificare i caratteri e i sistemi ambientali, paesaggistici e architettonici che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale pregevole, oltrechè le visuali panoramiche, al fine di salvaguardarli e tutelarli.

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale contenuti nei suoi atti:

- a) il testo degli articoli che compongono le **NORME DI ATTUAZIONE**, nonché le prescrizioni contenute nelle **TABELLE DI ZONA**, tabelle che integrano gli articoli delle norme predette;
- b) le tavole di vincolo e di progetto, contenenti:
  - i servizi, la viabilità, la classificazione delle aree, i vincoli;
  - l'individuazione (ai sensi del titolo 4° della legge 457/78) delle Zone di Recupero e degli Immobili sottoposti a Piano di Recupero;
  - l'individuazione delle zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99: Addensamenti commerciali A1, A3 ed A4, Localizzazioni L1 ed L2;
  - il Centro Storico Urbano in scala catastale;
  - gli immobili vincolati per l'interesse culturale dal D.Lgs. 22.1.2004, n. 42, e s.m.i.;
  - gli immobili individuati dal PTP, nel "QUADERNO 2 - SISTEMA DELL'ASSETTO STORICO-CULTURALE E PAESAGGISTICO", costituito dalle "ARCHITETTURE E SISTEMI DI BENI ARCHITETTONICI" nonché "LE UNITA' DI PAESAGGIO COSTITUENTI LE SUB AREE A VALENZA STORICO CULTURALE"
  - le prescrizioni del PTP che esigono attuazione di cui ai commi 4 degli artt. dal 10 al 37;
  - i vincoli e le prescrizioni PAI;
  - Gli edifici di particolare pregio individuati dal PRGC;
  - Gli edifici in zona agricola adibiti a destinazioni diversa da quella agricola individuati dal PRGC.
  - **[Le prescrizioni contenute nella relazione di sintesi della Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.](#)**

Le determinazioni espresse dagli atti di cui al precedente comma sono vincolanti e cogenti.

Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G. i seguenti ulteriori atti:

- a) la Relazione di verifica della compatibilità col P.T.P. della variante strutturale n. 4;
- b) la relazione illustrativa;
- c) la relazione di compatibilità ambientale;
- d) gli allegati tecnici, incluse le relazioni esplicative delle situazioni di fatto e delle scelte, e le schede quantitative;
- d) le indicazioni di tabelle o schede, non aventi contenuto prescrittivo;
- e) le tavole rappresentative delle situazioni di fatto.

Le enunciazioni contenute negli atti di cui ai precedenti commi motivano le scelte e le determinazioni del Piano, e non hanno natura vincolante o cogente.

Le intitolazioni e le rubriche delle norme di attuazione hanno valore enunciativo e non vincolante.

Qualora, nell'applicazione delle prescrizioni del PRG, si riscontrino discordanze fra disposizioni normative e raffigurazioni grafiche, è ritenuto prevalente e conseguentemente vincolante il contenuto delle prime; qualora si riscontrino discordanze fra tavole a scale diverse, è ritenuto prevalente e quindi vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata; eventuali imprecisioni o discordanze che riguardino elaborati del Piano, elenchi, trascrizioni ed altri atti inerenti a beni immobili vincolati ai sensi del Titolo I°, capo I° del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42, e s.m.i., sono sottoposte all'esame dell'organo preposto alla tutela, affinché dirima le discordanze, o corregga le imprecisioni, definendo con esattezza l'oggetto del vincolo.

L'eliminazione degli eventuali contrasti fra enunciazioni diverse del Piano, per i quali sia evidente ed univoco il rimedio, e la correzione di errori materiali, sono effettuate con la procedura speciale disciplinata dalla legge regionale.

Il P.R.G., e le prescrizioni dello stesso, considerano l'intero territorio comunale e ad esso si applicano.

L'efficacia nel tempo del Piano regolatore generale è disciplinata dalla legge.

### **Norme in tema di promozione della qualità architettonica**

Le domande di permesso di costruire dovranno essere accompagnate da una specifica relazione a firma del progettista che, in modo approfondito, illustri le scelte di carattere progettuale, con riferimento al tessuto morfologico e architettonico nel quale l'intervento stesso si inserisce.

Dovranno inoltre essere rispettate le norme prestazionali e progettuali indicate nel Regolamento Edilizio Comunale, il quale potrà essere implementato attraverso studi più approfonditi in materia di qualità architettonica costituenti allegati allo stesso.

Il miglioramento della qualità ambientale potrà essere perseguito mediante la progettazione di edifici rispondenti ai criteri della bioarchitettura.

Nelle presenti norme e negli elaborati di piano, sono utilizzate sigle recanti abbreviazioni (acronimi), i cui significati sono i seguenti:

Piani e Programmi

- PTR: Piano Territoriale Regionale (L.R.5.12.1977, n. 56, art. 3, comma 1.,lett. a));
- PTP: Piano Territoriale Provinciale (L.R.5.12.1977, n. 56, art. 3, comma 1.,lett. b));
- PTO: Progetti Territoriali Operativi (L.R.5.12.1977, n. 56, art. 3, comma 1.,lett. c));
- PRG: Piano Regolatore Generale (L.R.5.12.1977, n. 56, art. 3, comma 1.,lett. d));
- PAI: Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Po (adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n. 18 del 26.4.2001, approvato con DPCM 24.5.2001);
- PRUSST: Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio;
- PQU: Progetti di Qualificazione Urbana (L.R.12.11.1999, n. 28 – Art. 18 Allegato A alla DCR 563-13414 del 29.10.1999);
- PIR: Progetti Integrati di Rivitalizzazione (L.R.12.11.1999, n. 28 – Art. 19 Allegato A alla DCR 563-13414 del 29.10.1999);
- SUE: Strumenti Urbanistici Esecutivi (L.R.5.12.1977, n. 56, art. 32, comma 3.);
- PP: Piano Particolareggiato (L.R.5.12.1977, n. 56, art. 38);
- PEEP: Piano per l'edilizia economica e popolare (L.R.5.12.1977, n. 56, art. 41 - legge 18.4.1962, n. 167);
- PdR: Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (L.R.5.12.1977, n. 56, art. 41bis. - legge 5.8.1978, n.457);
- PIP: Piano delle aree per insediamenti produttivi (L.R.5.12.1977, n. 56, art. 42 - legge 22.10.1971, n. 865);
- PECLI: Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa (L.R.5.12.1977, n. 56, art. 43);
- PdRLI: Piano di recupero di libera iniziativa (L.R.5.12.1977, n. 56, art. 43);
- PECO: Piano esecutivo convenzionato obbligatorio (L.R.5.12.1977, n. 56, art. 44);

#### Disposizioni

- LUN: Legge Urbanistica Nazionale 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i.;
- TUE: Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. 6/6/2001, n. 380, recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.;
- LUR: Legge Urbanistica Regionale 5.12.1977, n. 56 e s.m.i.
- Codice BB.CC.: D.lgs. 22.1.2004, n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e s.m.i.;
- L.: Legge;
- D.L.: Decreto Legge;
- D.Lgs.: Decreto Legislativo;
- D.P.R.: Decreto Presidente della Repubblica;
- D.M.: Decreto Ministeriale;
- D.P.C.M.: Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri;
- RDL: Regio Decreto Legge;
- RD: Regio Decreto;
- D.Ltd.: Decreto Luogotendenziale;
- L.R.: Legge Regionale;
- DCR: Delibera Consiglio Regionale;
- DGR: Delibera Giunta Regionale;
- DCP: Delibera Consiglio Provinciale;
- DGP: Delibera Giunta Provinciale;
- DCC: Delibera Consiglio Comunale;
- DGC: Delibera Giunta Comunale;
- Art.: articolo;

- Artt.: articoli;
- lett.: lettera, lettere;
- s.m.i.: successive modifiche ed integrazioni;

Altre definizioni:

- DIA : denuncia di inizio attività di cui all'art.22 del TUE;
- P.d.C.: permesso di costruire di cui all'art. 10 del TUE;
- CEC: Commissione Edilizia Comunale
- CCCAF: Commissione Comunale Consultiva per l'Agricoltura e le Foreste;
- SUAP: lo Sportello Unico per le Attività Produttive di cui al Capo IV del Titolo II "Sviluppo economico ed attività produttive" del D.Lgs. 31.3.1998, n. 112, in attuazione della delega conferita dall'articolo 1 della legge 15.3.1997, n. 59;
- RUP: Responsabile Unico del Procedimento dello Sportello Unico per l'Edilizia.
- PCA: piano di classificazione acustica;
- PCC: piano commerciale comunale;
- V.I.A.: valutazione di impatto ambientale di cui alla L.R. 14.12.1998, n. 40, "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", che disciplina le relative procedure in conformità alle direttive dell'Unione europea, alla normativa statale ed in attuazione del D.P.R. 12.4.1996 "Atto di indirizzo e coordinamento per l'attuazione dell'art. 40, comma 1, della legge 22 febbraio 1994, n. 146, concernente disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale", nonché in conformità con gli indirizzi del D.Lgs. 31.3.1998, n. 112 "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59";
- GUCE: Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea
- GURI: Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana;
- BUR: Bollettino Ufficiale Regionale;
- CCIAA: Camera di Commercio, Industria e Artigianato;
- ISO: l'International Organization for Standardization è l'organizzazione internazionale, con sede a Ginevra, cui aderiscono gli organi normatori di circa 120 nazioni, ed ha il compito di studiare, redigere e divulgare la normativa nel mondo;
- UNI: l'Ente Nazionale Italiano di Unificazione è l'Organo Normatore italiano, dall'UNI è nato il SINCERT, che ha come finalità l'accreditamento degli Organismi di Certificazione;
- SINCERT: Sistema Nazionale per l'Accreditamento degli Organismi di Certificazione;
- EN : European Normativity (Norma europea armonizzata) pubblicata sulla GUCE ; rappresenta lo stato dell'arte e conferisce presunzione di conformità ;
- EMAS: Environmental Management and Audit Scheme;
- SGA: Sistema di Gestione Ambientale UNI EN ISO 14001;
- CPLRE: Congresso dei poteri locali e regionali del Consiglio d'Europa - nel marzo del 1994, alcuni mesi prima della Prima Sessione plenaria del Congresso dei poteri locali e regionali del Consiglio d'Europa, l'allora Conferenza permanente dei poteri locali e regionali d'Europa ha adottato la Risoluzione 256 (1994) relativa alla 3a Conferenza delle regioni mediterranee. Nel testo, l'allora Conferenza permanente ha invitato il Congresso, l'organo che l'ha sostituita, " ad elaborare, in base alla Carta del paesaggio mediterraneo - adottata a Siviglia dalle Regioni Andalusia (Spagna), Languedoc-Roussillon (Francia) e Toscana (Italia) - una convenzione-quadro sulla gestione e la tutela del paesaggio naturale e culturale di tutta l'Europa ";
- UICN: l'Unione mondiale per la natura - Nel 1995, l'Unione mondiale per la natura (UICN) ha pubblicato il documento Parchi per la vita : delle iniziative per le aree protette

- d'Europa; con il supporto, tra l'altro, dell'Agenzia svedese di protezione dell'ambiente, del ministero dell'Agricoltura, dell'Assetto territoriale e della Pesca olandese, del Ministero dell'ambiente norvegese, della Countryside Commission britannica, del ministero dell'ambiente, della conservazione della natura e della sicurezza nucleare tedesco, del ministero dell'ambiente francese e del Fondo mondiale per la natura (WWF). Tale testo raccomanda la stesura di una convenzione internazionale sulla tutela dei paesaggi rurali in Europa, cui dovrebbe partecipare il Consiglio d'Europa;
- CC-PAT: l'Assemblea parlamentare e il Comitato del patrimonio culturale del Consiglio d'Europa
  - CO-DBP: il Comitato per le attività del Consiglio d'Europa in materia di diversità biologica e paesaggistica;
  - UICN: il Comitato per la tutela del patrimonio mondiale dell'Unesco; di cui, il Comitato delle Regioni e la Commissione europea dell'Unione europea, l'Ufficio della Strategia paneuropea per la diversità biologica e paesaggistica, nonché le regioni Andalusia (Spagna), Languedoc-Roussillon (Francia) e Toscana (Italia);
  - CNR: Consiglio nazionale delle ricerche;
  - ENEA: l'Ente per le nuove tecnologie l'energia e l'ambiente;
  - CNCU: Consiglio nazionale consumatori e utenti;
  - IGM: Istituto Geografico Militare;
  - Gauss-Boaga: Sistema di riferimento cartografico nazionale, l'origine del sistema di coordinate è sito in Roma Monte Mario. Il Piemonte è interamente nel fuso Ovest. La rappresentazione cartografica utilizzata è quella di Gauss (carta conforme nella quale sono conservati gli angoli tra direzioni corrispondenti). La maggior parte delle cartografie italiane utilizzano questo sistema cartografico, tra le quali la Carta Tecnica Regionale del Piemonte, nonché, il PRGC del Comune di San Damiano d'Asti. Le coordinate sono espresse in metri, la N è riferita all'equatore e la Est al meridiano centrale del fuso;
  - Cassini Soldner: Sistema di coordinate locali utilizzato nella produzione delle carte catastali. La rappresentazione cartografica utilizzata è la Cassini-Soldner (rappresentazione equivalente che mantiene fedele la rappresentazione delle aree). Il centro di emanazione (0.000, 0.000) delle coordinate normalmente è il Trigonometrico più significativo del Comune in oggetto o di quello maggiormente rappresentativo del Sistema, nel caso vi sia una aggregazione più o meno grande di Comuni (Alessandria nel caso del Comune di San Damiano, in quanto appartenente al grande sistema Asti-Alessandria);
  - UTM WGS 1984: Sistema di riferimento cartografico nazionale, l'origine del sistema di coordinate è sito a Greenwich. L'Italia è racchiusa nelle zone 32, 33, 34. La rappresentazione cartografica utilizzata è quella di Gauss (carta conforme sono conservati gli angoli tra direzioni corrispondenti). Le coordinate N ed E si riferiscono, per quanto riguarda la Nord all'equatore e la Est al meridiano centrale del fuso. Il sistema WGS84 è diventato lo standard internazionale cartografico è anche lo quello di riferimento per le strumentazioni di posizionamento globale GPS;
  - CEE: Comunità Economica Europea;
  - PMPF: Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale;
  - SIC: Siti di Importanza Comunitaria o Siti di Interesse Comunitario;
  - ZPS: Zone di Protezione Speciale;
  - SIR: Siti di Interesse Regionale;
  - S.S.: Strada Statale;
  - S.R.: Strada Regionale;
  - S.P.: Strada Provinciale;

— S.C.: Strada Comunale.

Le abbreviazioni sono espresse sia con sequenza di caratteri puntati, sia con sequenza di caratteri privi di punteggiatura, senza che vari il loro significato; allo stesso modo non è influente, ai fini del loro significato, l'utilizzo di caratteri minuscoli o maiuscoli.

Nelle presenti norme e negli elaborati di piano si utilizzano espressioni tecniche, riprese dal PTP, i cui significati sono i seguenti:

- a) acquifero confinato principale (o acquifero astiano): la formazione litologica delle sabbie astiane contenente la falda in pressione principale;
- b) falde freatiche (o a superficie libera) e falde in pressione (o confinate): così come definite dall'art. 2 della L.R. 22/1996;
- c) interfaccia: la superficie di confine tra falde di diversa tipologia;
- d) soggiacenza: la profondità dal piano campagna;
- e) arboricoltura da legno: coltura arborea specializzata di origine artificiale, finalizzata alla produzione di legno e biomassa, reversibile a fine ciclo culturale ed eseguita su terreni precedentemente non boscati. Rientrano in tale definizione le aree oggetto di intervento a norma del Reg.CEE 2080/92 o dal Piano di sviluppo Rurale 2000-2006 o da altri piani per il settore forestale;
- f) aree protette: parchi naturali, riserve naturali, aree attrezzate con finalità di tutela e fruizione del patrimonio naturalistico, zone di preparco o zone di salvaguardia, biotopi;
- g) aree sottoposte a vincolo idrogeologico: aree di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 e di cui all'art.35 del R.D. 13 febbraio 1933, n.15;
- h) bosco: i termini "bosco" e "foresta" sono da considerarsi sinonimi a tutti gli effetti. Ai fini del presente Piano Regolatore Generale i sostantivi "bosco", "selva", "foresta" sono sinonimi così come le parole che ne derivano, per esempio gli aggettivi forestale, boschivo, boscato nell'ambito di un contesto normativo devono essere considerati sinonimi.

Sono definite "bosco" quelle parti del territorio comunale che possiedono contemporaneamente tutte le caratteristiche sotto elencate:

- 1) sono estensioni di terreno in cui crescono alberi o arbusti o entrambi (alberi e arbusti) anche in associazione con vegetazione erbacea, manufatti, infrastrutture e altro;
- 2) la superficie minima delle suddette estensioni è duemila metri quadrati, con larghezza minima, misurata al piede delle piante di confine (cioè più esterne), di venti metri, ridotta a dieci metri per le formazioni riparie (lungo i corsi d'acqua);
- 3) la copertura minima delle fronde delle piante rispetto al suolo è del 20 per cento.

Rientrano nelle aree definite "bosco" anche i seguenti casi, benché differenti rispetto alle caratteristiche sopra elencate:

- 1) le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco;
- 2) le aree boscate temporaneamente prive di soprassuolo a causa di utilizzazioni, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali, incendi;
- 3) i boschi di neo-formazione, sia di origine naturale, sia artificiale, che raggiungeranno le caratteristiche sopra definite dopo un periodo di formazione;
- 4) le superfici di terreno in cui crescono alberi e arbusti, sia appartenenti alla flora tipica sia di altra origine, anche derivanti da impianti artificiali, lasciati all'evoluzione naturale anche in presenza di attività selvicolturali;
- 5) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale.

Non rientrano nelle aree definite "bosco":

- 1) le estensioni di terreno anche coperte da alberi ed arbusti che non hanno le caratteristiche (superfici, dimensioni, copertura, ecc.) sopra indicate;
- 2) i giardini pubblici e privati eccetto quelli lasciati all'evoluzione naturale come precedentemente esposto;
- 3) le alberature stradali, i viali, i filari di ogni tipo;
- 4) gli impianti di frutticoltura compresi i castagneti da frutto in attualità di coltura;
- 5) gli impianti di arboricoltura da legno effettuati in terreni precedentemente non boscati, finalizzata alla produzione di legno e/o biomassa e la cui coltivazione è reversibile al termine del ciclo colturale.

Nel presente Piano Regolatore Generale le aree a "bosco" sono perimetrare, tuttavia, in applicazione della normativa vigente, la perimetrazione deve considerarsi passibile di mutazioni nel tempo in funzione dell'evoluzione delle superfici forestali; in conseguenza di ciò le aree indicate a "bosco" nella cartografia del Piano sono vincolate mentre eventuali altre aree in cui si svolgono attività di modificazione dell'uso del suolo in presenza di formazioni forestali devono essere sottoposte a verifica mediante relazione agronomico-forestale da allegare alle comunicazioni alla pubblica amministrazione quali D.I.A. e richiesta di permesso di costruire.

Per bosco ad alto fusto s'intende quel tipo di bosco costituito da alberi ad alto fusto (con fusti elevati diversi metri e senza ramificazioni nei primi metri dal suolo) nel quale la rinnovazione avviene prevalentemente per seme e piantamento cioè in cui non è prevista la formazione di ceppaie.

- i) fasce tampone: fasce a vegetazione densa e prevalentemente boscate, aventi come scopo il rallentamento dei flussi superficiali dell'acqua ed il trattenimento, l'assimilazione e la rimozione dei nutrienti dilavati dai terreni agricoli;
- l) fitocenosi: insieme di specie vegetali che vivono in un ambiente ben determinato, in cui i singoli individui si influenzano reciprocamente;
- m) Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale (PMPF): prescrizioni che regolano gli interventi selvicolturali in assenza di uno specifico Piano di gestione forestale. Per la Provincia di Asti valgono quelle approvate dalla C.C.I.A.A. di Asti (ottobre 1968) e valgono inoltre le "Istruzioni tecnico amministrative e chiarimenti" per l'applicazione delle PMPF della Regione Piemonte. Riferimenti normativi: R.D.L. 30/12/1923 n° 3267, artt.8,9,10,11; R.D. 16/05/1926 n° 1126, art.19; D.P.R. 24 luglio 1977 n° 616, art.69; D.G.R.Piemonte del 18.8.2000 num.66-884;
- n) Deflusso Minimo Vitale: deflusso che deve essere rilasciato in un corpo idrico per garantire la funzionalità degli ecosistemi interessati;
- o) determinanti: cause generatrici primarie riconducibili all'antropizzazione (agricoltura, industria, urbanizzazione) che generano pressioni sul territorio con conseguente consumo di risorse;
- p) direttrici di espansione: direzione privilegiata lungo la quale è pianificato lo sviluppo urbanistico. Si attesta solitamente su un asse viario in cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per favorire l'insediamento ordinato di residenze, servizi ed aree industriali;
- q) ecofiltro: fascia multifunzionale caratterizzata da vegetazione naturale e/o seminaturale principalmente destinata a mitigare, vale a dire a "filtrare", gli impatti dovuti all'antropizzazione; in particolare vengono attenuati gli effetti di rumori e deposizioni nei confronti di recettori sensibili;
- r) elettrosmog: fenomeno dovuto alla presenza di campi elettromagnetici elettrici e magnetici nell'ambiente; è normato in parte dalla L. 22.2.2001, n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" (G.U., parte I, n. 55 del 7 marzo 2001) che riconosce la possibilità per una persona di essere soggetta a campi elettrici, magnetici, elettromagnetici, o a correnti di contatto, di natura artificiale tali da originare un

superamento del limite di esposizione, in ogni caso o del valore di attenzione negli ambienti abitativi, scolastici e nei luoghi adibiti a permanenze prolungate, nel caso di attività previste dalla legge;

- s) EMAS: l'Environmental Management and Audit Scheme (EMAS) è una procedura volontaria per la gestione ambientale delle imprese. Essa consente all'impresa di accedere alla certificazione del sito sul quale insistono gli impianti mediante la convalida di una specifica dichiarazione ambientale resa dall'impresa stessa. Il regolamento europeo EMAS (Regolamento CEE n. 1836/93 del Consiglio del 29 marzo 1993) è stato reso operativo in Italia nel 1997 con l'istituzione della "Sezione EMAS Italia", del Comitato Ecolabel e Ecoaudit;
- t) habitat: il posto in cui possono vivere o si possono trovare organismi o gruppi di organismi (paragrafi 3 e 4 della Direttiva "Habitat" trasferita nella normativa italiana a seguito di procedura di infrazione della Commissione europea dall'art. 6 del D.P.R. 12.3.2003, n. 120 che ha sostituito l'art. 5 del D.P.R. 8.9.1997, n. 357);
- u) ISO 14001: è lo standard internazionale che contiene le specifiche per creare un SGA. Questo standard è stato predisposto dall'ISO nell'anno 1996 ed è utilizzato a livello mondiale;
- v) misure mitigative: le misure che possono essere adottate per compensare gli impatti che si prevede saranno provocati dall'attuazione del piano;
- w) modello matematico: è una schematizzazione della realtà che permette di elaborare e sintetizzare dati e informazioni;
- x) permeabilità dell'ecosistema: condizione delle componenti ecosistemiche di un paesaggio che rende possibile la reciproca interazione con scambio di specie, energia e materia;
- y) varchi paesistico ambientali: aree di continuità ambientale, a scala di paesaggio, sede di potenziali corridoi biologici.

## **ART.2 - SISTEMAZIONE URBANISTICA**

L'istanza di permesso di costruire per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio e al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto del permesso di costruire, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G. fatta eccezione per gli interventi in zona agricola.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni del P.R.G. quelle connesse alla coltivazione ed allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

Il permesso di costruire per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere del permesso di costruire stesso.

## **ART.3 - ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE**

E' fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio del permesso di costruire ai sensi del TUE e dei disposti del successivo titolo fino al conseguimento del permesso di costruire medesimo nei modi e forme di legge.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare licenza, o permesso di costruire, o per le quali la licenza, o concessione edilizia o permesso di costruire siano scadute.

Le autorizzazioni e licenze edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato, precari, non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento licenza, o permesso di costruire a norma delle leggi nazionali e regionali in vigore: la scadenza è fissata dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale e comunicata all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere e manufatti.

#### ART.4 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G. DI SAN DAMIANO D'ASTI

Il PRGC del Comune di San Damiano d'Asti venne approvato con DGR n. 101-19086 del 23/2/1988;

Il suddetto PRGC venne modificato con le seguenti varianti:

- variante strutturale n. 1 approvata con DGR n. 189-14131 del 13/4/1992;
- variante strutturale n. 1bis approvata con DGR n. 4-2896 del 7/5/2001;
- variante strutturale n. 2 approvata con DGR n. 2-7111 del 23/9/2002;
- variante strutturale n. 3 approvata con DGR n. 18-12374 del 26/4/2004;
- variante parziale n. 3 bis approvata con DCC n. 21 del 18.3.2004;
- variante parziale n. 3 ter approvata con DCC n. 14 del 14.3.2006;
- variante 8° comma n. 3 quater (Modifica non costituente variante) approvata con D.C.C. n. 24 del 26/05/2007;
- variante semplificata n. 3 quinquies - disposta l'efficacia con D.C.C. n. 66 del 30/11/2007;
- variante 8° comma n. 3 sexies (Modifica non costituente variante) approvata con D.C.C. n. 68 del 30/11/2007;
- con D.C.C. n. 29/2008, - ai sensi dell' art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i.-, sono stati individuati ad ERP due piani del palazzo Conte Nuvoli ex sede dei Padri Dottrinari in variante al PRGC vigente.

Gli elaborati della variante strutturale n. 4 il PRGC sono i seguenti:

NUMERO ELABORATO	TITOLO ELABORATO	SCALA
1.	<i>RELAZIONI:</i>	
1.5.	Relazione illustrativa (della variante strutturale n. 4 al P.R.G.C.)	
1.6.	Relazione di verifica di compatibilità col P.T.P.	
1.7.	Relazione di analisi di compatibilità ambientale – corredata da: Relazione descrittiva – Verifica di compatibilità acustica – corredata di: Planimetria generale e Planimetria generale con buffer strade provinciali	
2.	<i>ELABORATI STATO DI FATTO dal 2.2.1 al 2.19.4</i>	
2.2. Var.4	USO DEL SUOLO A FINI AGRICOLI	1:10.000
2.18. Var.4	ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI: RETE VIARIA	1:10.000
2.19. Var.4	ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI: RETE FOGNARIA, PUBBLICA ILLUMINAZIONE RETE IDRICA	1:10.000
3.	<i>ELABORATI DI PIANO (dal 3.1 al 3.14)</i>	
3.1. Var.4	INQUADRAMENTO GENERALE	1:25000
3.2.1. Var.4	SVILUPPO DI P.R.G. QUADRO "A" - SAN PIETRO	1:5000
3.2.2. Var.4	SVILUPPO DI P.R.G. QUADRO "B" - S.GIULIO CASTELNUOVO BRICCO SIMONI	1:5000
3.2.3. Var.4	SVILUPPO DI P.R.G. QUADRO "C" – FRAZ. VASCAGLIANA – FRAZ. TORRAZZO – FRAZ. GORZANO	1:5000
3.2.4. Var.4	SVILUPPO DI P.R.G. QUADRO "D" - CAPOLUOGO LAVEZZOLE	1:5000
3.3. Var.4	CENTRO STORICO - SVILUPPO AREE RESIDENZIALI	1:1000
3.4. Var.4	CAPOLUOGO – SVILUPPO AREE RESIDENZIALI	1:2000
3.5. Var.4	FRAZ. LAVEZZOLE – SVILUPPO AREE RESIDENZIALI	1:2000
3.6. Var.4	FRAZ. SAN. GIULIO – SVILUPPO AREE RESIDENZIALI	1:2000
3.7. Var.4	FRAZ. SAN. PIETRO – SVILUPPO AREE RESIDENZIALI	1:2000
3.8. Var.4	FRAZ. GORZANO – SVILUPPO AREE RESIDENZIALI	1:2000
3.9. Var.4	FRAZ. VASCAGLIANA – SVILUPPO AREE RESIDENZIALI	1:2000
3.10. Var.4	FRAZ. TORRAZZO – SVILUPPO AREE RESIDENZIALI	1:2000
3.11.	<i>ELABORATI GEOLOGICI</i>	
3.11.13.	RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA - SCHEDE DELLE AREE	

	INTERESSATE DA NUOVI INSEDIAMENTI E DALLE OPERE PUBBLICHE DI PARTICOLARE IMPORTANZA	
3.12. Var.4	SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI	
3.13. Var.4	NORME DI ATTUAZIONE	
3.14. Var.4	TABELLE DI ZONA	

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

### **ART.5 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Ai sensi della LUN e della LUR, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti Norme.

Gli edifici esistenti, alla data di approvazione del P.R.G.C. e delle successive varianti, in contrasto con le destinazioni di area e con la normativa edilizia prevista dal P.R.G.C. stesso, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

Il P.R.G. si attua:

- a) con intervento diretto, attraverso il rilascio di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività;
- b) con S.U.E. la cui approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività.

I S.U.E. sono esclusivamente quelli previsti dalla LUR<sup>1</sup>.

In sede di attuazione del P.R.G.<sup>2</sup> e dei relativi S.U.E., il Comune può procedere alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Ulteriori assoggettamenti di porzioni di territorio a strumento urbanistico esecutivo possono essere disposte con modifiche non costituenti variante secondo i disposti della LUR<sup>3</sup>.  
Le procedure di formazione dei comparti sono quelle stabilite dalla LUR<sup>4</sup>.

Scopo degli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) è quello di attuare organicamente le previsioni del P.R.G.

Gli strumenti urbanistici dovranno essere rispondenti per contenuto, elaborati, procedure di formazione a quanto stabilito dalla LUR, oltreché alle prescrizioni del P.R.G.

Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno presentare soluzioni atte a conseguire un risparmio delle fonti energetiche, attraverso una attenta progettazione che tenga conto delle caratteristiche climatiche ed ambientali.

I comparti d'intervento subordinati a pianificazione esecutiva sono individuati nelle tavole di

---

<sup>1</sup> Attualmente quelli definiti al comma 3., punti 1),2), 3), 4), 5) dell'art. 32 della LUR.

<sup>2</sup> Attualmente, secondo i disposti del comma 6. dell'art. 32 della LUR l'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. e degli strumenti di attuazione dello stesso dovrebbe essere definita dal programma di attuazione di cui all'art. 33 della LUR stessa, tuttavia, fin tanto che la popolazione del Comune di Monale resterà al di sotto dei 10.000 abitanti, il Comune non sarà obbligato alla redazione del PPdA ai sensi dell'art. 6 DL 9/82, convertito in Legge 94/82 e dell'art. 36 della LUR.

<sup>3</sup> Attualmente tali modificazioni sono approvate con deliberazione del C.C. ai sensi dell'articolo 17, comma 8, della legge regionale n. 56/1977(LUR).

<sup>4</sup> Attualmente dall'art. 46 della legge regionale n. 56/1977.

piano con specifica perimetrazione; tuttavia ai sensi LUR<sup>5</sup>, tale perimetrazione potrà essere variata purché vengano creati comparti edificatori autonomamente rilevanti.

La disposizione dei lotti, della viabilità e delle aree a servizi all'interno dei SUE, prevista dal PRGC è indicativa e rappresenta la soluzione individuata dall'Amministrazione. Potranno essere proposte, in sede di presentazione di piani esecutivi di iniziativa privata, soluzioni anche parzialmente diverse ma che non riducano la dimensione delle aree a servizi. E' facoltà del Comune accettare tali proposte se ritenute migliorative.

Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno comunque recepire le indicazioni progettuali che il PTP individua in materia di viabilità e richiamare, in merito al dimensionamento delle carreggiate stradali, la classificazione e i limiti dimensionali previsti dalle disposizioni in materia<sup>6</sup>.

## PIANI DI RECUPERO

Nell'ambito del P.R.G. sono individuate zone ove per le condizioni di degrado si rende possibile il recupero del patrimonio edilizio esistente anche mediante "Piani di Recupero" con interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla ricostruzione del patrimonio stesso.

L'individuazione di tali zone può avvenire anche successivamente secondo le procedure stabilite dalla LUR<sup>7</sup>.

Il Piano di Recupero è approvato con le procedure stabilite dalla LUR<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> Attualmente, secondo i disposti del comma 8., lettera c) dell'art. 17 della LUR.

<sup>6</sup> Attualmente, secondo i disposti dei DD.MM. 5.11.2001 e 19.4.2006.

<sup>7</sup> Attualmente secondo i disposti del comma 1. dell'art. 41 bis della L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m.i..

<sup>8</sup> Attualmente secondo i disposti del comma 6. dall'art. 41 bis, della L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m.i., che recita : <<Il piano di recupero e' approvato e attuato con le procedure stabilite agli artt. 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed assume efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione comunale di approvazione, divenuta esecutiva ai sensi di legge; ove il piano di recupero comprenda immobili inclusi in insediamenti urbani e nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale a norma dei punti 1) e 2) del primo comma dell'art. 24 della presente legge, ovvero immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n.1089(leggasi D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. n.d.r.), o soggetti a tutela ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (leggasi D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. n.d.r.), si applica l'ultimo comma dell'art. 40 della presente legge. Qualora il Piano di Recupero preveda interventi da finanziare per mezzo delle leggi vigenti in materia di edilizia pubblica residenziale o di altre leggi regionali, le procedure sopra indicate sono completate con l'inoltro, da parte del Comune degli elaborati tecnici ed amministrativi alla Regione.>>

L'ultimo comma dell'art. 40, della L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m.i., recita :

<<Valgono le disposizioni di cui agli articoli 33, 34 e 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, e delle relative successive modificazioni ed integrazioni.>>

Valgono altresì i disposti dell'art. 43, ultimo comma, della L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m.i., recita :

<<I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di piani di recupero. I piani di recupero, qualora il Comune accogla la proposta, sono formati ed approvati a norma del precedente articolo 41 bis.>>

### **Gli articoli 27, 28 e 30 della legge 5.8.1978, n. 457, recitano:**

#### **<<Art. 27. Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente**

1. I comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

2. Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ovvero, per i comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge ne sono dotati, con deliberazione del consiglio comunale [sottoposta al controllo di cui all'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62] (controllo soppresso dalla legge n. 127 del 1997 n.d.r.).

3. Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28.

4. Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali. Ove gli strumenti urbanistici generali subordinino il rilascio della concessione alla formazione degli strumenti attuativi, ovvero nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti, sono sempre consentiti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli

I piani di recupero sono proposti ed attuati:

- 1) dai proprietari singoli o in consorzio;
- 2) dal Comune con interventi diretti mediante convenzionamento con i privati nei casi in cui intenda risanare edifici di uso pubblico.

I piani di recupero, pubblici o di iniziativa privata, sono costituiti dagli elaborati previsti dalla LUR<sup>9</sup>.

## PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI

Per le porzioni di territorio in cui il P.R.G. subordina il rilascio del permesso di costruire all'approvazione di piani esecutivi convenzionati, i privati, singoli o in consorzio, presentano un piano convenzionato esteso a tutta l'area a ciò destinata delimitata dal P.R.G.. Qualora non sia tecnicamente possibile procedere alla redazione di un piano esecutivo unitario potrà essere richiesta la delimitazione di unità minime di intervento più ridotte. Tale delimitazione dovrà essere approvata dall'organo comunale competente<sup>10</sup>.

---

*interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'art. 31 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni. (il comma 4 ha sostituito gli originari commi quarto e quinto per effetto dell'articolo 14 della legge n. 179 del 1992 n.d.r.)*

### **Art. 28. Piani per il recupero del patrimonio edilizio esistente**

*1. I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente articolo 27, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.*

*2. I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del consiglio comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, [ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'articolo 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62] (visto soppresso dalla legge n. 127 del 1997 n.d.r.).*

*3. Ove la deliberazione del consiglio comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dalla individuazione di cui al terzo comma del precedente articolo 27 ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal quarto e quinto comma del precedente articolo 27.*

*4. Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i piani particolareggiati dalla vigente legislazione regionale e, in mancanza, da quella statale.*

*(il comma 5 ha sostituito gli originari commi quinto, sesto e settimo per effetto dell'art.13, comma 1, della legge n. 179 del 1992 n.d.r.)*

*5. I piani di recupero sono attuati:*

*a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprie tari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condomini o loro consorzi, dai consorzi fra i primi ed i secondi, nonché dagli I.A.C.P o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi;*

*b) dai comuni, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi:*

*1) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;*

*2) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;*

*3) per gli interventi da attuare, mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo. La diffida può essere effettuata anche prima della decorrenza del termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale il piano di recupero sia stato eventualmente incluso.*

*6. I comuni, sempre previa diffida, possono provvedere all'esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.*

*7. I comuni possono affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguano gli interventi previsti dal piano di recupero.>>*

### **Art. 30. Piani di recupero di iniziativa dei privati**

*1. I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.*

*2. In deroga agli articoli 1120, 1121 e 1136, quinto comma, del codice civile gli interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. (comma inserito dall'articolo 15, comma 1, della legge n. 179 del 1992 n.d.r.)*

*3. La proposta di piano è adottata con deliberazione del consiglio comunale unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art. 28, comma quinto, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.*

*4. La proposta di piano deve essere pubblicata, ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, con la procedura prevista per i piani particolareggiati.*

*5. I piani di recupero di iniziativa dei privati diventano efficaci dopo che la deliberazione del consiglio comunale, con la quale vengono decise le opposizioni, [ha riportato il visto di legittimità di cui all'articolo 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62]. (visto soppresso dalla legge n. 127 del 1997 n.d.r.)*

<sup>9</sup> Attualmente specificati dall'art. 39 della L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m.i..

<sup>10</sup> Attualmente l'organo competente è il Consiglio Comunale.

Detto piano dovrà comprendere, oltre alla previsione delle opere di primaria urbanizzazione, le aree per servizi infrastrutturali da dismettere previste dal Piano Regolatore Generale. Al fine di collegare le opere in progetto a quelle esistenti eventualmente poste all'esterno del perimetro dell'area sottoposta a SUE, il piano esecutivo potrà prevedere l'esecuzione di opere nelle adiacenze del perimetro di SUE da approvarsi dall'organo comunale competente<sup>11</sup>.

Il Piano esecutivo convenzionato è approvato con le procedure stabilite dalla LUR<sup>12</sup>.

I piani esecutivi, pubblici o di iniziativa privata, sono costituiti dagli elaborati previsti dalla LUR<sup>13</sup>.

## **ART.6 - (STRALCIATO)**

- ARTICOLO STRALCIATO -

## **ART.7 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono quelle stabilite dal TUE.

**L'attivazione degli interventi è subordinata alla messa in atto di misure per il risparmio idrico previste dal Piano di Tutela delle Acque (DCR n. 117-10731 del 13/3/2007) e a quanto disposto dal PTP, in particolare prevedendo opportuni sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche e adottando tecniche di pavimentazione delle aree di pertinenza che garantiscano la necessaria superficie drenante dell'area.**<sup>14</sup>

Il rilascio del permesso di costruire può essere subordinato alla stipula della convenzione o al deposito dell'atto unilaterale d'obbligo previsto dalla LUR<sup>15</sup>.

L'onerosità degli interventi è stabilita dalla "Disciplina concernente la determinazione del contributo di costruzione" approvata dal Consiglio Comunale ed in vigore al momento del rilascio del titolo edilizio.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo insediamento ai pubblici servizi e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo, gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente secondo comma, ai fini della riduzione del corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle aree destinate ad usi extragricoli, o ad essi assimilabili, il permesso di costruire per

---

<sup>11</sup> Attualmente l'organo competente è il Consiglio Comunale.

<sup>12</sup> Attualmente secondo i disposti dell'art. 43 e 44, della L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m.i.

<sup>13</sup> Attualmente specificati dall'art. 39 della L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m.i..

<sup>14</sup> Modifica introdotta "ex officio" con l'approvazione del PRGC

<sup>15</sup> Attualmente previsto dall'art. 49, comma 5, della LUR.

interventi di nuova costruzione per cui è richiesto il certificato di agibilità, può essere rilasciato solo su aree urbanizzate o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire.

La corresponsione del contributo di cui al secondo comma non costituisce titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate, quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- c) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario;
- d) rete fognaria.

Nelle aree urbanizzate, gli immobili, oggetto di permesso di costruire di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita dalle "prescrizioni specifiche" di zona, ed essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), c) e d) esistenti o in progetto.

## CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E MONETIZZAZIONE

I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.

Gli interventi di attuazione di nuovi insediamenti o di riqualificazione di insediamenti esistenti, per i quali sia previsto il ricorso allo strumento attuativo e gli interventi da attuare direttamente quando sia previsto dal PRG comportano l'obbligo di:

- a) provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti al servizio diretto degli stessi, nonché alla cessione al Comune delle stesse con le relative aree di sedime;
- b) provvedere al reperimento e alla cessione gratuita al Comune delle aree per attrezzature e spazi collettivi nella quantità fissata dal PRG;
- c) provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ambientali individuate dal PRG;
- d) concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui al TUE.

Sono esonerati dall'obbligo di cui alla precedente lett. b) gli interventi diretti di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del carico urbanistico.

[All'interno dei piani attuativi, vige l'obbligo di reperimento degli spazi pubblici nel rispetto delle dotazioni indicate dalla LUR<sup>16</sup> come stabilite nel presente articolo; solo nei casi di localizzazioni](#)

<sup>16</sup> Attualmente art. 21, comma 1., nn. 2) e 3) LR 56/77 e s.m.i., che recita:

<<2) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) del 1° comma dell'art. 26, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, e' stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; per i Comuni siti in territorio montano la dotazione e' stabilita nella misura del 10%. Nei casi di cui alle lettere b) e c) del 1° comma dell'articolo 26, la dotazione minima e' stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria.

3) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio non soggetti alle prescrizioni di cui al secondo comma: nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1) e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, terzo comma, lettere e) ed f), la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80 per cento della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g), la dotazione minima è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni.>>

a servizi in cui la particolare collocazione o la limitata superficie non ne consenta la dovuta fruibilità pubblica è consentito, quale modalità alternativa dei servizi, il ricorso all'istituto della monetizzazione.

Gli interventi che prevedono la formazione di locali a destinazione d'uso produttiva o commerciale all'interno di aree diverse da quelle produttive, ove tali destinazioni sono ammesse, devono comunque prevedere il reperimento degli stessi standards nella misura prevista dalla LUR<sup>17</sup>. In alternativa, qualora la frammentarietà degli spazi da dismettere ne pregiudichi la fruibilità è facoltà dell'amministrazione comunale consentirne la monetizzazione.

Le somme derivanti dalla monetizzazione sono destinate al reperimento di aree a servizi previste dal PRG non soggette a cessione diretta in attuazione di SUE.

Qualora la dotazione di aree previste dal PRG sia superiore allo standard obbligatorio, si dovrà prevedere la cessione integrale delle stesse, a titolo gratuito fino alla concorrenza di uno standard di 25 mq/ab, fatti salvi diversi e specifici accordi, concordati in relazione alle caratteristiche ed alle esigenze del contesto urbano di riferimento per le singole aree.

Gli obblighi di cui al presente articolo ed in particolare le modalità di realizzazione diretta, da parte dei soggetti interessati, delle attrezzature e spazi collettivi, lo scomputo dei contributi concessori dovuti e le monetizzazioni, calcolate secondo le modalità contenute nelle relative deliberazioni comunali, vengono regolamentati con apposita convenzione. Le dotazioni ecologiche ed ambientali e le relative forme di gestione sono sempre a carico del soggetto attuatore per la compensazione ambientale dell'intervento.

Nel caso di piano attuativo di iniziativa privata, qualora non specificato dalle presenti norme o dalle singole schede di intervento, l'autorizzazione alla formazione deve specificare l'esistenza o meno dell'obbligo di cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, la loro estensione e l'eventuale obbligo di monetizzazione.

#### CASI DI ESCLUSIONE DALL'OBBLIGO DI CESSIONE

Rimangono esclusi dall'obbligo di cessione gratuita delle aree per attrezzature e spazi collettivi, **fermo restando l'obbligo di monetizzazione per tutti i nuovi volumi residenziali**, in quanto gli strumenti attuativi sono destinati a regolare esclusivamente trasformazioni edilizie, i seguenti casi:

- a) zone omogenee A, ove non sia previsto l'intervento di attuazione attraverso il Piano di recupero, qualora lo richiedano particolari caratteristiche del centro storico e specifiche esigenze di intervento;
- b) zone omogenee B, per ambiti di intervento inferiori a 1000 mq di superficie fondiaria e per interventi inferiori a 500 mc, **nel caso in cui la particolare collocazione o l'esigua superficie non ne consenta la dovuta fruibilità pubblica.**

Rimangono inoltre esclusi dall'obbligo di cessione i piani di recupero formati secondo quanto previsto dalla disciplina delle zone agricole, per tali interventi è prevista la monetizzazione degli standard. **Sono ricompresi in tali tipologie i casi di monetizzazione previsti dalla normativa regionale relativa alla somministrazione di alimenti e bevande**<sup>18</sup>.

**Le somme derivanti dalla monetizzazione per esclusione dall'obbligo di cessione, sono**

<sup>17</sup> Attualmente art. 21, comma 1., nn. 2) e 3) LR 56/77 e s.m.i., che recita:

<<2) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) del 1° comma dell'art. 26, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, e' stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; per i Comuni siti in territorio montano la dotazione e' stabilita nella misura del 10%. Nei casi di cui alle lettere b) e c) del 1° comma dell'articolo 26, la dotazione minima e' stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria.

3) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio non soggetti alle prescrizioni di cui al secondo comma: nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1) e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, terzo comma, lettere e) ed f), la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80 per cento della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g), la dotazione minima è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni.>>

<sup>18</sup> L.R. 29/12/2006, n. 38 e s.m.i. ed in particolare D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268 e s.m.i.

comunque destinate al reperimento di aree a servizi previste dal PRG non soggette a cessione diretta in attuazione di SUE.

Sono considerate opere di urbanizzazione quelle definite dal TUE e dalla LUR<sup>19</sup>.

<sup>19</sup> Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria vennero elencate stabilite dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, dalla rubrica "Autorizzazione ai Comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167", come di seguito specificato:

1. Le opere di cui all'articolo 1, lettera b) sono quelle di urbanizzazione primaria e cioè:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

(Ai sensi dell'art. 26-bis decreto-legge n. 415 del 1989 convertito dalla legge n. 38 del 1990 gli impianti cimiteriali sono stati equiparati alle opere di urbanizzazione primaria)

(Il Ministero dei lavori pubblici, con circolare 31 marzo 1972, n. 2015, ha ritenuto che anche le reti telefoniche rientrino tra le opere di urbanizzazione primaria)

2. Le opere di cui all'articolo 1, lettera c), sono le seguenti:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
- h) aree verdi di quartiere.

(il secondo comma è stato aggiunto dall'art. 44 della legge n. 865 del 1971 n.d.r.)

(la lettera b) è stata sostituita dall'art. 7, comma 43, della legge n. 67 del 1988 n.d.r.)

(la lettera g), già integrata dall'articolo 7.bis della legge n. 441 del 1987 - legge ora abrogata dall'articolo 56, comma 1, del decreto legislativo n. 22 del 1997 - dev'essere intesa nel senso che nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, ai sensi dell'articolo 58, comma 1, del decreto legislativo n. 22 del 1997 n.d.r.)

L'art. 51 della Legge Regionale 5/12/1977, n. 56 e s.m.i., stabiliva a sua volta – ai fini della determinazione e della destinazione del contributo anzidetto – quali fossero le opere di urbanizzazione, distinguendole in opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, come di seguito specificato:

1) Opere di urbanizzazione primaria:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico; impianti a fune di arroccamento, riconosciuti di pubblica utilità (lettera sostituita dall'art. 2 della l.r. 27/2000 n.d.r.);
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b);

2) Opere di urbanizzazione secondaria:

- h) asili nido e scuole materne;
- i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- m) edifici per il culto;
- n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

Con apposito atto il Consiglio Regionale definisce i criteri di utilizzazione delle somme relative a opere di urbanizzazione secondaria che facciano carico a soggetti diversi dal Comune. Fino all'entrata in vigore di tale atto, i Comuni, in via provvisoria, possono determinare l'uso delle somme medesime, con deliberazione del Consiglio Comunale assunta sulla base delle proposte formulate dai soggetti interessati (capoverso aggiunto Aggiunto dall'art. 48 della l.r. 61/1984 – vedasi Vedi anche l'art. 4 della l.r. 15/1989. n.d.r.);

3) *Opere di urbanizzazione indotta:*

- p) *parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;*
- q) *impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;*
- r) *mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;*
- s) *impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;*
- t) *impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;*
- u) *sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;*
- v) *manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.*
- v bis) *reti di comunicazione telematiche (lettera aggiunta dall'art. 1 della l.r. 72/1996. n.d.r.).*

La definizione opere di urbanizzazione è stata interamente ripresa dall'art. 16, commi 7., 7-bis. e 8. del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, e s.m.i., recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", come di seguito specificato:

7. *Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.*

7-bis. *Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavodi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni. (comma introdotto dall'articolo 40, comma 8, della legge n. 166 del 2002 n.d.r.)*

*(occorre precisare per completezza che tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003 n.d.r.)*

8. *Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.*

Deve quindi concludersi, sulla base delle suddette disposizioni che le opere di urbanizzazione siano da intendere le seguenti:

#### **Opere di urbanizzazione primaria**

- **strade residenziali** (lett. a) comma 1., art. 4, legge 847/64 e s.m.i. – n.d.r.)  
La legge regionale piemontese 56/77 specifica maggiormente con la definizione di cui all'art. 51, comma 1., lett. b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; ... omissis ...; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico; impianti a fune di arroccamento, riconosciuti di pubblica utilità (lettera sostituita dall'art. 2 della l.r. 27/2000 n.d.r.);
- **spazi di sosta o di parcheggio** (lett. b) comma 1., art. 4, legge 847/64 e s.m.i. – n.d.r.)  
La legge regionale piemontese 56/77 specifica maggiormente con la definizione di cui all'art. 51, comma 1., lett. b) ...omissis... spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; ...omissis... (lettera sostituita dall'art. 2 della l.r. 27/2000 n.d.r.);
- **fognature** (lett. c) comma 1., art. 4, legge 847/64 e s.m.i. – n.d.r.)  
La legge regionale piemontese 56/77 specifica maggiormente con la definizione di cui all'art. 51, comma 1., lett. d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- **rete idrica** (lett. d) comma 1., art. 4, legge 847/64 e s.m.i. – n.d.r.)  
La legge regionale piemontese 56/77 specifica maggiormente con la definizione di cui all'art. 51, comma 1., lett. c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- **rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas** (lett. e) comma 1., art. 4, legge 847/64 e s.m.i. – n.d.r.)  
La legge regionale piemontese 56/77 specifica maggiormente con la definizione di cui all'art. 51, comma 1., lett. e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas ...omissis...;
- **pubblica illuminazione** (lett. f) comma 1., art. 4, legge 847/64 e s.m.i. – n.d.r.)  
La legge regionale piemontese 56/77 specifica maggiormente con la definizione di cui all'art. 51, comma 1., lett. g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b);
- **spazi di verde attrezzato** (lett. g) comma 1., art. 4, legge 847/64 e s.m.i. – n.d.r.)  
La legge regionale piemontese 56/77 specifica maggiormente con la definizione di cui all'art. 51, comma 1., lett. f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- **cavodi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni**, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni (art. 40, comma 8, della legge n. 166 del 2002 n.d.r.)
- **infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici** e le opere relative (art. 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003 n.d.r.)
- **impianti cimiteriali** (non menzionati dall'art. 17 del DPR 380/2001 ma previsti dall'art. 26-bis decreto-legge n. 415 del 1989 convertito dalla legge n. 38 del 1990 n.d.r.)

Restano escluse dal novero delle opere di urbanizzazione primaria quelle previste dalla legge regionale piemontese 56/77 all'art. 51, comma 1., lett.

a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;

## ART.8 - (STRALCIATO)

- ARTICOLO STRALCIATO -

## TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici sono stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale Vigente<sup>20</sup>, elaborato conformemente al Regolamento Edilizio Tipo<sup>21</sup>.

## ART.9 - PARAMETRI URBANISTICI

occorrerà verificare gli eventuali orientamenti giurisprudenziali tenuto conto che il DPR 380/2001 stabilisce espressamente al comma 3. dell'art. 2:

“3. Le disposizioni, anche di dettaglio, del presente testo unico, attuative dei principi di riordino in esso contenuti, operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi.”

### Opere di urbanizzazione secondaria

- **asili nido e scuole materne** (*lett. a) comma 2., art. 4, legge 847/64 e s.m.i. – n.d.r.*)  
La legge regionale piemontese 56/77, analogamente, da la definizione cui all'art. 51, comma 2., lett. h) asili nido e scuole materne;
- **scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo** (*lett. b) comma 2., art. 4, legge 847/64 e s.m.i. sostituita dall'art. 7, comma 43, della legge n. 67 del 1988 – n.d.r.*)  
La legge regionale piemontese 56/77, in modo più sintetico, da la definizione cui all'art. 51, comma 2., lett. i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative; e lett. l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- **mercati di quartiere** (*lett. c) comma 2., art. 4, legge 847/64 e s.m.i. – n.d.r.*)
- **delegazioni comunali** (*lett. d) comma 2., art. 4, legge 847/64 e s.m.i. – n.d.r.*)
- **chiese e altri edifici religiosi** (*lett. e) comma 2., art. 4, legge 847/64 e s.m.i. – n.d.r.*)  
La legge regionale piemontese 56/77, in modo più sintetico, da la definizione cui all'art. 51, comma 2., lett. m) edifici per il culto;
- **impianti sportivi di quartiere** (*lett. f) comma 2., art. 4, legge 847/64 e s.m.i. – n.d.r.*)  
La legge regionale piemontese 56/77, con una elencazione diversa, da la definizione cui all'art. 51, comma 2., lett. n) ...omissis...attrezzature ...omissis... sportive;
- **aree verdi di quartiere** (*lett. h) comma 2., art. 4, legge 847/64 e s.m.i. – n.d.r.*)  
La legge regionale piemontese 56/77 specifica maggiormente con la definizione di cui all'art. 51, comma 2., lett. o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.
- **centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.** (*lett. g) comma 2., art. 4, legge 847/64 e s.m.i. – n.d.r.*) Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. (*art. 58, comma 1, D.Lgs. n. 22/1997 e s.m.i.(Ronchi) – n.d.r.*)

La legge regionale piemontese 56/77, con una elencazione diversa, da la definizione cui all'art. 51, comma 2., lett. n) centri sociali, civili, attrezzature ...omissis..., culturali, sanitarie, ...omissis...;

Restano escluse dal novero delle opere di urbanizzazione secondaria quelle previste dalla legge regionale piemontese 56/77 all'art. 51, comma 2., lett.

n) ...omissis...attrezzature pubbliche, ...omissis..., annonarie, ...omissis...;

L'intera categoria delle oo.uu. indotta prevista dalla legge regionale piemontese 56/77 all'art. 51, comma 3., lett.

p) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;

q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;

r) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;

s) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;

t) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;

u) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;

v) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

v bis) reti di comunicazione telematiche (*lettera aggiunta dall'art. 1 della l.r. 72/1996. n.d.r.*)

fatta eccezione per le categorie sottolineate, che rientrano nel novero delle oo.uu. primaria o secondaria, non è prevista dalla normativa nazionale. Occorrerà verificare gli eventuali orientamenti giurisprudenziali tenuto conto che il DPR 380/2001 stabilisce espressamente al comma 3. dell'art. 2 quanto sopra riportato.

<sup>20</sup> Regolamento edilizio comunale di cui all'art. 2 ed all'art. 3, comma 3., della L.R. 19/1999. Le definizioni del regolamento edilizio che nelle presenti norme vengono richiamate si intendono parte integrante delle stesse anche non materialmente allegate e ad esse si rimanda.

<sup>21</sup> Regolamento edilizio tipo approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 29.7.1999, n. 548-9691.

a) SUPERFICIE TERRITORIALE

Quella definita dall'art. 22 del Regolamento Edilizio Comunale, dalla rubrica "Superficie territoriale (St)".

b) SUPERFICIE FONDIARIA

Quella definita dall'art. 21 del Regolamento Edilizio Comunale, dalla rubrica "Superficie fondiaria (Sf)".

c) DENSITA' DI FABBRICAZIONE

Quella definita dal Regolamento Edilizio Comunale ed in particolare dall'art. 24 dalla rubrica "Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)"; dall'art. 25 dalla rubrica "Indice di utilizzazione territoriale (Ut)"; dall'art. 26 dalla rubrica "Indice di densità edilizia fondiaria (If)"; dall'art. 27 dalla rubrica "Indice di densità edilizia territoriale (It)".

d) USO DEGLI INDICI DI UTILIZZAZIONE E DI DENSITÀ

L'indice di densità edilizia o di utilizzazione territoriale viene applicato sulla superficie interessata dal processo pianificatorio nel caso di S.U.E. a iniziativa privata e pubblica. In tal caso inoltre si deve procedere alla verifica della densità edilizia fondiaria sul lotto netto di proprietà.

L'indice di densità edilizia o di utilizzazione fondiaria, viene applicato nel caso di permesso di costruire non subordinato a SUE sul lotto netto in proprietà.

## **ART.10 - PARAMETRI EDILIZI**

### **a) CUBATURA COSTRUIBILE**

E' la cubatura massima costruibile sulla superficie "territoriale", o "fondiaria" secondo quanto previsto dall'articolo precedente lettere a) e b). Si calcola moltiplicando la superficie considerata per l'indice di edificabilità competente alla zona.

### **b) VOLUME DEI FABBRICATI**

Quello definito dall'art. 20 del Regolamento Edilizio Comunale, dalla rubrica "Volume della costruzione (V)".

### **c) SUPERFICIE COPERTA**

Quella definita dall'art. 17 del Regolamento Edilizio Comunale, dalla rubrica "Superficie coperta della costruzione (Sc)".

### **d) SUPERFICIE UTILE DI CALPESTIO**

Quella definita dal Regolamento Edilizio Comunale ed in particolare dall'art. 18 dalla rubrica "Superficie utile lorda della costruzione (Sul)"; dall'art. 19 dalla rubrica "Superficie utile netta della costruzione (Sun)".

### **e) RAPPORTO DI COPERTURA**

Quello definito dall'art. 23 del Regolamento Edilizio Comunale, dalla rubrica "Rapporto di copertura (Rc)".

### **f) ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI**

Quella definita dall'art. 14 del Regolamento Edilizio Comunale, dalla rubrica "Altezza della costruzione (H)".

### **g) DISTACCHI - MISURA DELLE DISTANZE**

Quella definita dall'art. 16 del Regolamento Edilizio Comunale, dalla rubrica "Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)".

### **h) ARRETRAMENTI DALLE STRADE**

La distanza della costruzione dal confine stradale o, in assenza di questo, dal ciglio stradale (Ds) è definita dall'art. 16 del Regolamento Edilizio Comunale e rappresentata come ivi stabilito, assumendo per:

- confine stradale - la definizione data dal D.Lgs. 30.4.1992, n. 285 "limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea";
- ciglio della strada - la definizione data dall'art. 2 del D.M. 1.4.1968, n. 1404 "la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili, (parapetti, arginelle e simili);

### **i) FILO DI FABBRICAZIONE -**

Quello definito dall'art. 16 del Regolamento Edilizio Comunale, dalla rubrica "Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale

(Ds)”.

l) QUOTE E PUNTI FISSI

Quelle definite dall’art. 60 del Regolamento Edilizio Comunale, dalla rubrica “Richiesta e consegna di punti fissi”.

m) ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf)

Quella definita dall’art. 13 del Regolamento Edilizio Comunale, dalla rubrica “Altezza dei fronti della costruzione (Hf)”.

n) LINEA DI SPICCATO (Ls)

Quella definita dall’art. 13 del Regolamento Edilizio Comunale, dalla rubrica “Altezza dei fronti della costruzione (Hf)”.

Qualora l’edificio sia arretrato, nelle aree pianeggianti, la linea di spiccatto o quella derivante dal terreno sistemato, se a quota superiore, potrà discostarsi (in più o in meno) dalla quota del marciapiede o del ciglio stradale secondo una livelletta tracciata a partire dagli stessi non superiore al 10%, con il limite di metri 1,20; nei terreni in declivio, la livelletta di progetto potrà variare nella misura massima del 10% (in più o in meno) rispetto alla livelletta naturale del terreno.

**L’eventuale innalzamento artificioso del piano di campagna può avvenire solo previo studio idraulico esteso ad un intorno significativo che definisca la regimazione delle acque superficiali e comunque nel rispetto delle prescrizioni idrogeologiche della relazione Geologici tecnica.<sup>22</sup>**

Gli strumenti urbanistici attuativi o i singoli permessi di costruire possono prevedere e consentire prescrizioni diverse rispetto a quelle dei precedenti paragrafi quando comportano soluzioni migliorative in rapporto alle specifiche condizioni orografiche ed ad un migliore inserimento ambientale degli edifici.

## **ART.11 - OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI E LIMITI DI APPLICABILITÀ DEGLI INDICI DI DENSITA' DI FABBRICAZIONE**

I parametri urbanistici ed edilizi che si applicano nelle operazioni di trasformazione edilizia ed urbanistica, sono quelli di cui ai precedenti articoli 9 e 10.

Negli interventi di trasformazione urbanistica devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri edilizi ed urbanistici, nelle “PRESCRIZIONI SPECIFICHE” e nelle “DENSITÀ DI FABBRICAZIONE” attinenti le singole aree individuate dal P.R.G..

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari, nei modi e nelle forme di legge, prima del rilascio all'autorizzazione, all'abitabilità o agibilità delle costruzioni.

---

<sup>22</sup> Modifica introdotta “ex officio” con l’approvazione del PRGC

## **ART.12 - CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA**

La C.I.R.T. di Piano risulta dalla somma delle C.I.R.T. di tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale che il P.R.G. prevede.

Per la stima della C.I.R.T. del tessuto edificato esistente si procede secondo i seguenti criteri:

per le AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE (CENTRO STORICO) e per le AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (AREE DI RISTRUTTURAZIONE), si assume come C.I.R.T. il valore di 1 abitante per vano, moltiplicato per il numero dei vani che si stima risultino dalle operazioni di recupero dei manufatti edilizi esistenti.

Per la stima del numero di vani che si prevede risultino dalle operazioni di recupero di manufatti edilizi esistenti è da eseguire la somma dei seguenti punti 1 e 2.

1) numero dei vani esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. moltiplicato per un coefficiente di norma non inferiore a 0.70;

2) numero dei nuovi vani che si ritiene di realizzare attraverso le operazioni di recupero dei manufatti edilizi esistenti: questo valore non deve essere, di norma, superiore al 30% del numero dei vani esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.. Ad ogni nuovo vano non può essere attribuito un valore superiore a 30 mq, riducibile a 25 mq quando si tratti di destinazione d'uso esclusivamente abitativo.

Per le AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA si assume come C.I.R.T. il valore maggiore tra il numero dei residenti insediati e il numero dei vani abitabili esistenti secondo i dati dell'ultimo censimento nazionale della popolazione incrementato dal numero dei vani abitabili di posteriore edificazione o con l'analisi diretta.

Per le AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA si assume come C.I.R.T. il valore ottenuto moltiplicando le relative superfici per i rispettivi indici di fabbricabilità massima consentita, ed attribuendo mediamente ad ogni abitante 90 mc di volume edificabile. Per destinazione d'uso esclusivamente residenziale la dotazione media per abitante è ridotta a 75mc.

## **TITOLO IV - TIPI DI INTERVENTO**

### **ART.13 - TIPI DI INTERVENTO PREVISTI**

La definizione degli interventi edilizi è quella data attualmente dall'art. 3 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. al quale si rimanda.

Ferme restando le suddette definizioni e, conseguentemente, le procedure di attivazione degli interventi (permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività), le misure repressive e le responsabilità amministrative e penali derivanti dalla realizzazione degli interventi, stabilite dalle disposizioni legislative sopra richiamate, il PRGC ha ulteriormente dettagliato le tipologie di intervento previste dal TUE e dalla Circolare Regionale 5/SG/URB del 27.04.1984, suddividendole in sotto categorie come precisato nei successivi articoli. Tali tipologie sono state individuate, per ciascuna zona omogenea, in base alle caratteristiche architettoniche degli edifici ed in funzione delle caratteristiche ambientali del contesto urbano e/o rurale in cui si collocano, al fine di garantire un'edilizia sostenibile ed una riqualificazione del territorio. La ove necessario, al fine di perseguire gli obiettivi di cui sopra, sono state mantenute le definizioni di PRGC come di seguito riportato.

Ogni singola area è altresì normata in dettaglio da specifica scheda di intervento.

Gli interventi edilizi previsti dal P.R.G., per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziale, per il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria (A1);
- manutenzione straordinaria (A2);
- restauro conservativo (A3.1);
- risanamento conservativo (A3.2);
- ristrutturazione edilizia (A4.1);
- ristrutturazione edilizia (A4.2);
- ristrutturazione edilizia (A4.3);
- ristrutturazione edilizia (A4.4);
- ristrutturazione edilizia (A4.5);
- ristrutturazione edilizia (A4.6);
- ricostruzione (A5)
- ristrutturazione urbanistica(A6);
- demolizione.

Oltre agli interventi finalizzati alla valorizzazione ed al recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, di cui al precedente comma, il P.R.G. prevede interventi di:

- ampliamento (A7);
- nuova costruzione (A8).

I contenuti, le prescrizioni e le modalità attuative dei singoli interventi sono quelli di cui agli articoli seguenti.

Al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità ambientale<sup>23</sup>, si individuano le seguenti categorie di intervento energetico-ambientale sugli edifici e spazi aperti e di intervento

---

<sup>23</sup> Obiettivi prefissati dalla Conferenza ONU per lo Sviluppo Sostenibile del XXI° secolo (tenutasi a Rio de Janeiro nel 1992), nonché dalla Convenzione europea del paesaggio (tenutasi a Firenze il 20 ottobre 2000).

ecologico-ambientale.

Gli interventi energetico-ambientali sugli edifici e relativi spazi aperti si articolano in tre categorie:

Miglioramento energetico-ambientale degli edifici e spazi aperti (Eco1);

Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti (Eco2);

Rigenerazione ambientale degli spazi aperti (Eco3).

Miglioramento energetico ambientale degli edifici e spazi aperti (Eco1) è la categoria di intervento finalizzata all'ottenimento della efficienza energetico-ambientale degli edifici e spazi aperti attraverso un insieme sistematico di opere che a partire da un'analisi del clima e microclima (temperatura, umidità, venti, radiazione solare, percorso del sole, ombreggiamento) preveda una idonea impostazione tipologica e morfologica dell'edificio (anche rapporto superficie volume), forme di raffrescamento passivo mediante l'utilizzo di principi bioclimatici per il riscaldamento e raffrescamento dell'edificio, sistemi schermanti delle superfici vetrate – esterni o interni – tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare, l'uso prioritario di ventilazione e illuminazione naturale, l'efficienza energetica e gestionale degli impianti dell'edificio, l'utilizzo di fonti rinnovabili, l'uso del verde come elemento termoregolatore, il recupero delle acque grigie o meteoriche per usi irrigui, l'uso di materiali durevoli, facilmente manutenibili e a basso contenuto energetico. Sono compresi in tali interventi volumi quali atri bioclimatici, spazi di cuscinetto termico, winter-garden, **nel limite massimo di volumetria fissato in mc 18,00.**

Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti (Eco2) è la categoria di intervento finalizzata alla eliminazione di condizioni di degrado igienico sanitario mediante opere sistematiche di eliminazione di tettoie e baracche precarie, eliminazione di materiali contenenti amianto o altre sostanze nocive alla salute, bonifica igienica dei suoli.

Rigenerazione ambientale degli spazi aperti (Eco3) è la categoria finalizzata ad assicurare condizioni di vivibilità dal punto di vista igienico microclimatico agli spazi aperti attraverso opere sistematiche di ripermabilizzazione dei suoli (permeabilità profonda), rinaturalizzazione dei suoli, interventi di piantumazione arborea e arbustiva con finalità di regolazione microclimatica, protezione acustica e attenuazione dell'inquinamento atmosferico.

Gli interventi ecologico-ambientali si articolano in tre categorie:

Rinaturalizzazione dei suoli (Eco4);

Rinaturalizzazione del reticolo idrografico (Eco5);

Rinaturalizzazione di aree libere (Eco6).

Rinaturalizzazione dei suoli (Eco4) è la categoria di intervento finalizzata alla rigenerazione ambientale delle aree trasformate o degradate; questa comprende la dismissione e demolizione di opere edilizie incompiute (plinti, solette, battuti, muretti), relitti ed infrastrutture disattivate (eventualmente legati alla delocalizzazione delle attività) e gli interventi necessari alla bonifica ed al recupero dei suoli alterati (eliminazione di coperture impermeabili, risagomatura, etc).

Rinaturalizzazione del reticolo idrografico ((Eco5) è la categoria di intervento finalizzata alla eliminazione di condizioni di degrado dei corsi d'acqua, mediante opere sistematiche di rimeandrizzazione, riqualificazione spondale, etc, ed alla rifunzionalizzazione di importanti funzioni ecologiche a questi legate raggiungibili attraverso la rivitalizzazione e la creazione di zone umide associate alle vie d'acqua.

Rinaturalizzazione di aree libere (Eco6) è la categoria finalizzata ad assicurare condizioni ottimali all'assetto vegetazionale del territorio raggiungibile mediante la piantumazione di boschi e fitoassociazioni naturaliformi e la ricreazione di biotopi tipici della campagna sandamianese.

Il perseguimento di tali obiettivi è altresì garantito dal rispetto dei principi contenuti nelle disposizioni per il contenimento energetico<sup>24</sup> e per il miglioramento della qualità dell'aria<sup>25</sup>. Ai sensi dei disposti del successivo art. 30 le disposizioni del presente Piano regolatore generale si intendono automaticamente integrate ed, ove occorra, sostituite dalle norme di legge, e dalle relative disposizioni regolamentari e di attuazione, che disciplinano la materia, al fine di favorire l'immediato recepimento di nuovi principi volti al perseguimento di detti obiettivi.

Al fine di assicurare il perseguimento di tali obiettivi e favorire il contenimento energetico degli edifici, gli interventi energetico-ambientali sugli edifici e spazi aperti (Eco1, Eco2 ed Eco3) e gli interventi ecologico-ambientali (Eco4, Eco5 ed Eco6), effettuati nel rispetto delle disposizioni richiamate al comma precedente, possono essere previste forme di sensibilizzazione e sgravi nel REC e nella disciplina degli oneri di costruzione. Di norma tali interventi sono attuabili con DIA. La DIA deve contenere una dettagliata relazione atta a dimostrare che tali interventi sono finalizzati esclusivamente all'ottenimento dei risultati di cui sopra e sono di norma gratuiti. I maggiori costi di costruzione sostenuti per tali fini sono esclusi dal calcolo del costo di costruzione degli interventi edilizi per la determinazione del relativo contributo. Salvo che non disposto diversamente per le singole zone per ragioni di tutela dell'assetto edilizio e salvaguardia del patrimonio culturale<sup>26</sup> tali interventi possono derogare dai parametri edilizi di zona<sup>27</sup>, fatti salvi i diritti dei terzi.

---

<sup>24</sup> Legge 9 gennaio 1991, n. 10, recante "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia", nonché:

- Decreto del Presidente della Repubblica del 26 agosto 1993, n. 412, recante "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10";
- Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;
- Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.;
- Decreto Ministeriale 27 luglio 2005, "Norma concernente il regolamento d'attuazione della legge 9 gennaio 1991, n. 10 (articolo 4, commi 1 e 2), recante: «Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia».";
- Legge regionale 28 maggio 2007, n. 13, recante "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia".

<sup>25</sup> Le attuali disposizioni regionali sull'inquinamento dell'aria sono le seguenti:

- legge regionale 7 aprile 2000, n. 43, recante "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento atmosferico";
- DCR 11 gennaio 2007 n. 98 – 1247, Punto 6: "Attuazione della legge regionale 7 aprile 2000, n. 43 (Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento atmosferico). Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria, ai sensi degli articoli 8 e 9 decreto legislativo 4 agosto 1999, n. 351. Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento" con cui la Regione Piemonte ha stabilito "di approvare, nell'ambito dell'aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria, ai sensi degli articoli 8 e 9 del d.lgs. 351/1999, l'allegato Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione."

al cui contenuto si rimanda.

<sup>26</sup> Dispone l'art. 2, comma 5 della LR 13/2007:

Art. 2. (Ambito di applicazione)

5. Fatto salvo quanto disposto al comma 4, sono escluse dall'applicazione della presente legge le seguenti categorie di edifici e di impianti:

a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, se il rispetto delle prescrizioni

**ART.13 bis - (STRALCIATO)**

**- ARTICOLO STRALCIATO -**

---

implica un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

- b) i fabbricati residenziali isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- c) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- d) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

<sup>27</sup> Dispone l'art. 8 della LR 13/2007:

Art. 8. (Calcolo convenzionale delle volumetrie edilizie)

1. Lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 centimetri nelle nuove costruzioni, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici, e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.

2. Le serre solari e altri elementi costruttivi finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico sono esclusi dai computi di cui al comma 1 secondo i limiti fissati nella deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 21, comma 1, lettera g).

3. Le disposizioni di cui al comma 1 valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, tra gli edifici se non comportano ombreggiamento delle facciate, e dalle strade ferme restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale. ..omissis..

## **ART.14 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (A1, A2)**

Sono interventi di manutenzione ordinaria (A1) quelli definiti dal TUE<sup>28</sup>. La normativa regionale<sup>29</sup> specifica che gli interventi di manutenzione ordinaria non devono comportare la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio, la circolare regionale<sup>30</sup> descrive e dettaglia analiticamente tali interventi ed alla suddetta definizione di dettaglio si rimanda integralmente. Le ulteriori specifiche sono contenute nel Regolamento Edilizio Comunale Vigente<sup>31</sup>.

L'impiego di materiali a caratteristiche diverse da quelle dei materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto alla relativa norma.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili. Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti od altre opere edilizie, quest'ultima è subordinata al conseguimento del titolo edilizio previsto per il tipo di intervento configurato.

Sono interventi di manutenzione straordinaria (A2) quelli definiti dal TUE<sup>32</sup> e dalla normativa regionale<sup>33</sup>. La circolare regionale<sup>34</sup> descrive e dettaglia analiticamente tali interventi ed alla suddetta definizione di dettaglio si rimanda integralmente. Le ulteriori specifiche sono contenute nel Regolamento Edilizio Comunale Vigente.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non è consentita l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

La realizzazione di servizi igienici è consentita all'interno dei locali esistenti, senza incremento di superficie utile e di volume.

La modifica e l'inserimento di impianti non deve comportare modifiche ed alterazioni delle facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle necessarie opere edilizie necessari al rispetto della normativa sull'inquinamento, sull'igiene e sulla sicurezza delle strutture e delle lavorazioni, sempreché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e cambi di destinazione d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere, se necessario, realizzati all'esterno dell'edificio purché non comportino incremento di superficie produttiva.

---

<sup>28</sup> Attualmente quelli definiti dall'art. 3, comma 1. lett. a) del TUE (si evidenzia che la formulazione della definizione di manutenzione ordinaria –nel testo originario e vigente al momento della redazione delle presenti norme- è rimasto invariato rispetto a quella originaria contenuta nell'art. 31, comma 1., lett. a) della legge 457/1978).

<sup>29</sup> Attualmente l'art. 13 della LUR al comma 3., lett. a) riporta una definizione sostanzialmente coerente con quella del TUE, con l'ulteriore precisazione: "purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio".

<sup>30</sup> Circolare P.G.R. n 5/SG/URB del 27.4.1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici di cui all'art. 13 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche e integrazioni", punto 1.1. Le definizioni degli interventi edilizi date dalla circolare e nelle presenti norme sintetizzate nei contenuti principali si intendono parte integrante delle presenti norme anche non materialmente allegate e ad esse si rimanda.

<sup>31</sup> Regolamento edilizio comunale di cui all'art. 2 ed all'art. 3, comma 3., della L.R. 19/1999.

<sup>32</sup> Attualmente quelli definiti dall'art. 3, comma 1. lett. b) del TUE (si evidenzia che la formulazione della definizione di manutenzione straordinaria –nel testo originario e vigente al momento della redazione delle presenti norme- è rimasto invariato rispetto a quella originaria contenuta nell'art. 31, comma 1., lett. b) della legge 457/1978).

<sup>33</sup> Attualmente l'art. 13 della LUR al comma 3., lett. b) riporta una definizione analoga a quella del TUE.

<sup>34</sup> Circolare P.G.R. n 5/SG/URB/1984, punto 1.2.

## **ART.15 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (A3)**

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo (A3) quelli definiti dal TUE<sup>35</sup> e dalla normativa regionale<sup>36</sup> che precisa che le destinazioni d'uso compatibili possono essere parzialmente o totalmente nuove, la circolare regionale<sup>37</sup> descrive e dettaglia analiticamente tali interventi ed alla suddetta definizione di dettaglio si rimanda integralmente. Le ulteriori specifiche sono contenute nel Regolamento Edilizio Comunale Vigente.

Tra i suddetti interventi si individuano due sottocategorie:

- restauro conservativo (A3.1);
- risanamento conservativo (A3.2).

Il PRGC può individuare edifici sui quali consentire il restauro conservativo ed altri sui quali consentire il risanamento conservativo, in base alle caratteristiche specifiche di tali fabbricati.

La realizzazione di servizi igienici è consentita all'interno dei locali esistenti, senza incremento di superficie utile e di volume.

La modifica e l'inserimento di impianti non deve comportare modifiche ed alterazioni delle facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

---

<sup>35</sup> Attualmente quelli definiti dall'art. 3, comma 1. lett. c) del TUE (si evidenzia che la formulazione della definizione di restauro e risanamento conservativo –nel testo originario e vigente al momento della redazione delle presenti norme- è rimasto invariato rispetto a quella originaria contenuta nell'art. 31, comma 1., lett. c) della legge 457/1978).

<sup>36</sup> Attualmente l'art. 13 della LUR al comma 3., lett. c) riporta una definizione analoga a quella del TUE, con la precisazione che le destinazioni d'uso compatibili possono essere parzialmente o totalmente nuove.

<sup>37</sup> Circolare P.G.R. n 5/SG/URB/1984, punto 1.3.

## ART.16 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A4)

Sono interventi di ristrutturazione edilizia (A4) quelli definiti dal TUE<sup>38</sup> e dalla normativa regionale<sup>39</sup> per quanto compatibile. La circolare regionale<sup>40</sup> descrive e dettaglia analiticamente tali interventi ed alla suddetta definizione di dettaglio si rimanda integralmente. Le ulteriori specifiche sono contenute nel Regolamento Edilizio Comunale Vigente.

Il PRGC individua, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia definiti dal TUE<sup>41</sup>, i seguenti tre tipi di ristrutturazione, che sulla base delle caratteristiche del singolo fabbricato, sono consentiti nelle diverse aree di piano e, se del caso, su singoli fabbricati:

- (A4.1) ristrutturazione edilizia di tipo "A" della circolare regionale<sup>42</sup> senza demolizione totale;
- (A4.2) ristrutturazione edilizia come l'A4.1 ma con demolizione totale, pertanto di tipo "B" secondo la circolare regionale<sup>43</sup>;
- (A4.3) ristrutturazione edilizia definita dal TUE<sup>44</sup>.

Sono altresì interventi di ristrutturazione (A4) quelli previsti dal TUE tra gli interventi soggetti a permesso di costruire<sup>45</sup> e dalla normativa regionale<sup>46</sup> per quanto compatibile. La circolare regionale<sup>47</sup> descrive e dettaglia analiticamente tali interventi ed alla suddetta definizione di dettaglio si rimanda integralmente. Le ulteriori specifiche sono contenute nel Regolamento Edilizio Comunale Vigente.

Il PRGC individua, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione definiti dal TUE tra gli interventi soggetti a permesso di costruire<sup>48</sup>, i seguenti tre tipi di ristrutturazione, che sulla base delle caratteristiche del singolo fabbricato, sono consentiti nelle diverse aree di piano e, se del caso, su singoli fabbricati:

---

<sup>38</sup> Attualmente quelli definiti dall'art. 3, comma 1. lett. d) del TUE (si evidenzia che la formulazione della definizione di ristrutturazione edilizia –nel testo vigente al momento della redazione delle presenti norme- è variato rispetto a quella originaria contenuta nell'art. 31, comma 1., lett. d) della legge 457/1978, per le seguenti innovazioni: Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Con le modifiche introdotte dal D.Lgs.301/2002, è stata eliminato l'obbligo di "fedele" ricostruzione – cioè di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali – unici elementi conservati sono il mantenimento della volumetria e sagoma, scomparendo l'identità, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali).

<sup>39</sup> Attualmente l'art. 13 della LUR al comma 3., lett. d) riporta una definizione parzialmente diversa quella del TUE non tanto per come originariamente formulata – in quanto la variazione consisteva nell'introduzione nel concetto di ristrutturazione della totale demolizione con successiva fedele ricostruzione, già consolidato in giurisprudenza, quanto con le modifiche introdotte dal D.Lgs.301/2002, specificate al punto precedente.

<sup>40</sup> Circolare P.G.R. n 5/SG/URB/1984, punto 1.4.

<sup>41</sup> Attualmente quelli definiti dall'art. 3, comma 1. lett. d) del TUE.

<sup>42</sup> Circolare P.G.R. n 5/SG/URB/1984, punto 1.4.

<sup>43</sup> Circolare P.G.R. n 5/SG/URB/1984, punto 1.4.

<sup>44</sup> Attualmente quelli definiti dall'art. 3, comma 1. lett. d) del TUE.

<sup>45</sup> Attualmente quelli previsti dall'art. 10, comma 1. lett. c) del TUE (si evidenzia che la ristrutturazione edilizia prevista dal testo sopra richiamato- è diversa sia da quella contenuta nell'art. 3, comma 1. lett. d) del TUE che, ovviamente, da quella originaria contenuta nell'art. 31, comma 1., lett. d) della legge 457/1978, per le seguenti innovazioni: che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. Interventi che lo stesso TUE, all'art. 3, definisce di nuova costruzione).

<sup>46</sup> Attualmente l'art. 13 della LUR al comma 3., lett. d).

<sup>47</sup> Circolare P.G.R. n 5/SG/URB/1984, punto 1.4.

<sup>48</sup> Attualmente quelli previsti dall'art. 10, comma 1. lett. c) del TUE.

- (A4.4) ristrutturazione di tipo “B” della circolare regionale<sup>49</sup> senza demolizione totale;  
(A4.5) ristrutturazione di tipo “B” della circolare regionale<sup>50</sup> con demolizione totale;  
(A4.6) ristrutturazione definita dal TUE<sup>51</sup>;

RISTRUTTURAZIONE (A4.1) Sono considerate ristrutturazioni edilizie di tipo “A”, quelle così definite dalla circolare regionale 5/SG/URB del 27.4.1984, punto 1.4 alla quale si rimanda integralmente. Tale ristrutturazione edilizia, ricompresa in quella definita dal TUE<sup>52</sup>, non comprende la demolizione e ricostruzione totale dell’edificio, né lo spostamento dell’area di sedime, bensì il mantenimento della volumetria e della sagoma dell’edificio esistente.

Con tali tipi di interventi non è consentito l’incremento dell’altezza e della superficie.

La ristrutturazione edilizia (A4.1), tassativamente esclusa per gli edifici appartenenti ai beni culturali<sup>53</sup>, è consentita in quegli ambiti in cui, pur potendo consentire interventi che eccedono dalla manutenzione straordinaria (A2) e dal restauro e risanamento conservativo (A3), si intende assicurare il mantenimento dell’originario impianto, per ragioni ambientali e/o strutturali ed escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggior carico urbanistico.

Con tali tipi di interventi, per quanto non specificato dalla circolare o demandato alla pianificazione urbanistica locale, sono consentiti:

- chiusure ed aperture di finestre e porte al solo fine di migliorare l’unità compositiva del fabbricato, anche in deroga alla distanza minima di 10 mt. tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti a prescindere dalla zona di piano: disposizione, quest’ultima, valida solo per il centro storico;
- cambi di destinazione d’uso, purchè la nuova destinazione d’uso sia compatibile con le caratteristiche strutturali dell’edificio e con le schede di zona;
- mantenimento del tetto in quanto ad altezza, forma, numero e pendenza delle falde, materiali di finitura esterna.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale ubicati fuori dal centro storico, è ammessa l’installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle necessarie opere edilizie necessari al rispetto della normativa sull’inquinamento, sull’igiene e sulla sicurezza delle strutture e delle lavorazioni, semprechè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e cambi di destinazione d’uso. I volumi tecnici relativi possono essere, se necessario, realizzati all’esterno dell’edificio purchè non comportino incremento di superficie produttiva.

RISTRUTTURAZIONE (A4.2) Sono considerate ristrutturazioni edilizie come quelle di tipo “A”, così definite dalla circolare regionale 5/SG/URB del 27.4.1984, punto 1.4 alla quale si rimanda integralmente. Tale ristrutturazione edilizia, ricompresa in quella definita dal TUE<sup>54</sup>, comprende la demolizione e ricostruzione totale dell’edificio con mantenimento della volumetria e della sagoma dell’edificio esistente, ne esclude però lo spostamento dell’area di sedime, deve pertanto essere considerata a tutti gli effetti, secondo la circolare regionale, ristrutturazione di tipo “B”, in quanto consente la demolizione, con i limiti della “A” in quanto a prodotto edilizio finale.

Con tali tipi di interventi non è consentito l’incremento dell’altezza e della superficie.

<sup>49</sup> Circolare P.G.R. n 5/SG/URB/1984, punto 1.4.

<sup>50</sup> Circolare P.G.R. n 5/SG/URB/1984, punto 1.4.

<sup>51</sup> Attualmente quelli previsti dall’art. 10, comma 1. lett. c) del TUE.

<sup>52</sup> Attualmente dall’art. 3, comma 1. lett. d) del TUE.

<sup>53</sup> Sono edifici appartenenti al patrimonio culturale quelli individuati ai sensi della Legge 1.6.1939 n. 1089, abrogata dall’art. 166 del D.Lgs. 490/99 e sostituita dal titolo I° dello stesso Decreto, a sua volta abrogato dall’art. 184 del D.lgs. 22.1.2004, n. 42 e s.m.i. e sostituito dalla Parte Seconda dello stesso Decreto Legislativo.

<sup>54</sup> Attualmente dall’art. 3, comma 1. lett. d) del TUE.

La ristrutturazione edilizia (A4.2) tassativamente esclusa per gli edifici appartenenti ai beni culturali<sup>55</sup>, è consentita in quegli ambiti in cui, pur potendo consentire interventi che eccedono dalla manutenzione straordinaria (A2) e dal restauro e risanamento conservativo (A3), si intende assicurare il mantenimento dell'originario impianto, per ragioni ambientali e/o strutturali ed escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggior carico urbanistico.

Con tali tipi di interventi, per quanto non specificato dalla circolare o demandato alla pianificazione urbanistica locale, sono consentiti:

- demolizione totale dell'edificio e ricostruzione con stessa sagoma, volume e identità di sedime;
- chiusure ed aperture di finestre e porte al solo fine di migliorare l'unità compositiva del fabbricato, anche in deroga alla distanza minima di 10 mt. tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti. Norma, quest'ultima, applicabile solo per le zone di centro storico ove, in ogni caso, vanno rispettate le norme del codice civile;
- cambi di destinazione d'uso, purchè la nuova destinazione d'uso sia compatibile con le caratteristiche strutturali dell'edificio e con le schede di zona;
- mantenimento del tetto in quanto ad altezza, forma, numero e pendenza delle falde, materiali di finitura esterna.

Per gli edifici appartenenti ai beni culturali<sup>56</sup> non è consentito ricorrere a tale intervento ai sensi della LUR<sup>57</sup>.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva valgono i disposti dell'ultimo capoverso relativo alla ristrutturazione (A4.1).

**RISTRUTTURAZIONE (A4.3)** Sono considerate ristrutturazioni edilizie come quelle definite dal TUE<sup>58</sup>, comprende la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio con mantenimento della volumetria e della sagoma dell'edificio esistente.

Con tali tipi di interventi, tassativamente esclusi per gli edifici appartenenti ai beni culturali, non è consentito l'incremento dell'altezza e della superficie.

Con tali tipi di interventi, per quanto non specificato dalla circolare o demandato alla pianificazione urbanistica locale, sono consentiti:

- demolizione totale dell'edificio e ricostruzione con stessa sagoma, volume anche senza identità di sedime;
- chiusure ed aperture di finestre e porte al fine di migliorare l'unità compositiva del fabbricato, con il rispetto della distanza minima di 10 mt. tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti ad eccezione della zona di centro storico ove sono esclusivamente valide le norme di codice civile;
- cambi di destinazione d'uso, purchè la nuova destinazione d'uso sia compatibile con le caratteristiche strutturali dell'edificio e con le schede di zona;
- mantenimento del tetto in quanto ad altezza, forma, numero e pendenza delle falde, materiali di finitura esterna;

---

<sup>55</sup> Sono edifici appartenenti al patrimonio culturale quelli individuati ai sensi della Legge 1.6.1939 n. 1089, abrogata dall'art. 166 del D.Lgs. 490/99 e sostituita dal titolo I° dello stesso Decreto, a sua volta abrogato dall'art. 184 del D.lgs. 22.1.2004, n. 42 e s.m.i. e sostituito dalla Parte Seconda dello stesso Decreto Legislativo.

<sup>56</sup> Sono edifici appartenenti al patrimonio culturale quelli individuati ai sensi della Legge 1.6.1939 n. 1089, abrogata dall'art. 166 del D.Lgs. 490/99 e sostituita dal titolo I° dello stesso Decreto, a sua volta abrogato dall'art. 184 del D.lgs. 22.1.2004, n. 42 e s.m.i. e sostituito dalla Parte Seconda dello stesso Decreto Legislativo.

<sup>57</sup> Attualmente dall'art. 24, comma 4., lett. a), L.R. 56/77 e s.m.i., che recita:

<<a) gli edifici di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, e 1° giugno 1939, n. 1089 107-><-107 e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui al successivo 8° comma;>>

<sup>58</sup> Attualmente dall'art. 3, comma 1. lett. d) del TUE.

- spostamento dell'area di sedime entro il limite del 50% dell'area preesistente<sup>59</sup>. Tali spostamenti dovranno rispettare le presenti norme e le tabelle di zona in tema di distanze dai confini e dalle pareti finestrate.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva valgono i disposti dell'ultimo capoverso relativo alla ristrutturazione (A4.1).

**RISTRUTTURAZIONE (A4.4)** Sono considerate ristrutturazioni di tipo "B", quelli così definiti dalla circolare regionale 5/SG/URB del 27.4.1984, alla quale si rimanda integralmente. Tale ristrutturazione edilizia, ricompresa in quella prevista dal TUE tra gli interventi soggetti a permesso di costruire<sup>60</sup>, da considerare a questi soli fini interventi di nuova costruzione in caso di ampliamento<sup>61</sup>, tassativamente esclusa per gli edifici appartenenti ai beni culturali, non comprende la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio, né lo spostamento dell'area di sedime. Con tali tipi di interventi, per quanto non specificato dalla circolare o demandato alla pianificazione urbanistica locale, sono consentiti:

- nel caso in cui sia dimostrata la impossibilità o la assoluta antieconomicità a realizzare il recupero di edifici soggetti a ristrutturazione di tipo B è possibile operare la demolizione delle parti particolarmente degradate;
- l'aumento della quota di imposta del tetto, laddove ciò risulti necessario ai fini dell'adeguamento delle altezze dei locali abitabili esistenti sino al raggiungimento di m 2.70, comunque entro un limite complessivo di mt. 1,50;
- il recupero delle parti originariamente agricole, anche se in corpi staccati purchè legittimamente realizzati prima del 1/9/1967 con tipologie tradizionali, Il manufatto inoltre deve essere chiaramente individuabile e riconoscibile: non è possibile, ad esempio, considerare rustici manufatti, tettoie o baracche realizzati in materiali incoerenti. Sono esclusi i capannoni in conformità a quanto disposto dalla legge regionale sul recupero dei rustici<sup>62</sup> e dalla relativa circolare applicativa<sup>63</sup> ai quali si rimanda per le parti non precisate dalle presenti norme;
- il cambio di destinazione d'uso, in base alle destinazioni consentite dalle singole zone di piano;
- chiusure ed aperture di finestre e porte al fine di migliorare l'unità compositiva del fabbricato, nel rispetto della distanza minima di 10 mt. tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti ad eccezione che per la zona di centro storico.

**RISTRUTTURAZIONE (A4.5)** Sono considerate ristrutturazioni come quelle di tipo "B", quelli così definiti dalla circolare regionale 5/SG/URB del 27.4.1984, alla quale si rimanda

---

<sup>59</sup> Si considera verificato il rispetto del limite di spostamento consentito quando, dalla reale sovrapposizione planimetrica dell'edificio preesistente e di quello ricostruito almeno il 50% della superficie di sedime risulta effettivamente sovrapposta, la superficie coperta della porzione di fabbricato che non si sovrappone perfettamente al preesistente dovrà tassativamente risultare quindi inferiore al 50% della superficie coperta totale dell'edificio.

<sup>60</sup> Attualmente quelli previsti dall'art. 10, comma 1. lett. c) del TUE.

<sup>61</sup> Attualmente dall'art. 3, comma 1. lett. e) punto e.1) del TUE: <<e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, **ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente**, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);>>.

<sup>62</sup> Attualmente Legge regionale 29 aprile 2003, n. 9, recante "Norme per il recupero funzionale dei rustici".

<sup>63</sup> Attualmente Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 settembre 2003, n. 5/PET.

### <<3. DEFINIZIONE DI RUSTICO

3.1. La legge (art. 2, L.R. 29.04.2003, n. 9) definisce rustici tutti i manufatti edilizi esistenti realizzati prima del 1° settembre 1967, delimitati da tamponamenti nei termini di cui al successivo capoverso 3.3, individuati a catasto nei termini di cui al successivo capoverso 3.4, anche se attualmente inutilizzati e/o in fase di avanzato degrado o se attualmente a servizio di attività agricole, o adibiti a funzioni accessorie alla residenza o ad altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dei vigenti strumenti urbanistici e regolamenti. E' inoltre esplicitamente escluso dalla legge il recupero di capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato.>>.

integralmente. Tale ristrutturazione, ricompresa in quella definita dal TUE tra gli interventi soggetti a permesso di costruire <sup>64</sup>, tassativamente esclusa per gli edifici appartenenti ai beni culturali, comprende la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio, ma non lo spostamento dell'area di sedime.

Con tali tipi di interventi, per quanto non specificato dalla circolare o demandato alla pianificazione urbanistica locale, sono consentiti:

- demolizione totale dell'edificio e ricostruzione con identità di sedime;
- l'aumento della quota di imposta del tetto, laddove ciò risulti necessario ai fini dell'adeguamento delle altezze dei locali abitabili esistenti sino al raggiungimento di m 2.70, comunque entro un limite complessivo di mt. 1,50;
- il recupero delle parti originariamente agricole, anche se in corpi staccati purchè legittimamente realizzati prima del 1/9/1967 con tipologie tradizionali, Il manufatto inoltre deve essere chiaramente individuabile e riconoscibile: non è possibile, ad esempio, considerare rustici manufatti, tettoie o baracche realizzati in materiali incoerenti. Sono esclusi i capannoni in conformità a quanto disposto dalla legge regionale sul recupero dei rustici e dalla relativa circolare applicativa ai quali si rimanda per le parti non precisate dalle presenti norme;
- il cambio di destinazione d'uso, in base alle destinazioni consentite dalle singole zone di piano;
- chiusure ed aperture di finestre e porte al fine di migliorare l'unità compositiva del fabbricato, nel rispetto della distanza minima di 10 mt. tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, salvo che nel centro storico.

**RISTRUTTURAZIONE (A4.6)** Sono considerate ristrutturazioni, quelle sostanzialmente definite di ristrutturazione soggetta a permesso di costruire dal TUE<sup>65</sup>, al quale si rimanda integralmente. Gli interventi di ristrutturazione (A4.6), tassativamente esclusa per gli edifici appartenenti ai beni culturali, devono rispettare i limiti delle singole zone di piano per quanto riguarda le altezze e le distanza dai confini e dai fabbricati.

Con tali tipi di interventi, per quanto non specificato dalla circolare o demandato alla pianificazione urbanistica locale, sono consentiti:

- demolizione totale dell'edificio e ricostruzione anche senza identità di sedime;
- l'aumento della quota di imposta del tetto, laddove ciò risulti necessario ai fini dell'adeguamento delle altezze dei locali abitabili esistenti sino al raggiungimento di m 2.70, comunque entro un limite complessivo di mt. 1,50;
- il recupero delle parti originariamente agricole, anche se in corpi staccati purchè legittimamente realizzati prima del 1/9/1967 con tipologie tradizionali, Il manufatto inoltre deve essere chiaramente individuabile e riconoscibile: non è possibile, ad esempio, considerare rustici manufatti, tettoie o baracche realizzati in materiali incoerenti. Sono esclusi i capannoni in conformità a quanto disposto dalla legge regionale sul recupero dei rustici e dalla relativa circolare applicativa ai quali si rimanda per le parti non precisate dalle presenti norme;
- il cambio di destinazione d'uso, in base alle destinazioni consentite dalle singole zone di piano;

---

<sup>64</sup> Attualmente quelli previsti dall'art. 10, comma 1. lett. c) del TUE.

<sup>65</sup> Attualmente quelli definiti dall'art. 10, comma 1. lett. c), che recita:

gli interventi di ristrutturazione edilizia **che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e** che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. (lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002 n.d.r.).

- l'accorpamento di più fabbricati sempre che, per ciascuno, lo spostamento planimetrico rispetti i limiti di cui al punto successivo;
- spostamento dell'area di sedime entro il limite del 50% dell'area preesistente<sup>66</sup>. Tali spostamenti dovranno rispettare le presenti norme e le tabelle di zona in tema di distanze dai confini e dalle pareti finestrate.
- chiusure ed aperture di finestre e porte al fine di migliorare l'unità compositiva del fabbricato.

Gli edifici sui quali sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia A4.2 e di ristrutturazione A4.5, che ammettono la demolizione e ricostruzione, sono individuati sulle tavole di piano con apposita simbologia (sigla A4.2-A4.5) o altro segno di riconoscimento. L'individuazione di ulteriori edifici può essere effettuata con modifiche non costituenti variante del PRGC ai sensi della LUR<sup>67</sup>.

Gli edifici sui quali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia A4.3 e di ristrutturazione A4.6, che consentono lo spostamento dell'area di sedime nel limite comunque contenuto del 50% del preesistente (intendendo per tale lo spostamento che mantiene una sovrapposizione in pianta dell'area di sedime di almeno il 50% di quella preesistente. Lo spostamento in pianta che non mantiene il 50% dell'area di sedime preesistente determina a tutti gli effetti nuova costruzione) sono individuati sulle tavole di piano con apposita simbologia (sigla A4.3-A4.6) o altro segno di riconoscimento. L'individuazione di ulteriori edifici può essere effettuata con modifiche non costituenti variante del PRGC ai sensi della LUR<sup>68</sup>.

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.D.A.

#### **ART.17 - RICOSTRUZIONE (A5)**

La ricostruzione si sostanzia negli interventi di ristrutturazione A4.2, A4.3, A4.5 ed A4.6 del precedente art. 16 ed è ivi normata.

#### **ART.18 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (A6)**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le prescrizioni operative per gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono riportate nelle tabelle di zona.

In ogni caso, tutte le operazioni devono essere attuate in modo da richiamare per forma, disegno architettonico, tipologia e materiale i motivi architettonici, tipologici e ambientali caratterizzanti il patrimonio edilizio comunale.

**MODALITA' ATTUATIVE:**

L'intervento di ristrutturazione urbanistica si attua esclusivamente con P.d.R..

---

<sup>66</sup> Si considera verificato il rispetto del limite di spostamento consentito quando, dalla reale sovrapposizione planimetrica dell'edificio preesistente e di quello ricostruito almeno il 50% della superficie di sedime risulta effettivamente sovrapposta, la superficie coperta della porzione di fabbricato che non si sovrappone perfettamente al preesistente dovrà tassativamente risultare quindi inferiore al 50% della superficie coperta totale dell'edificio.

<sup>67</sup> Modifiche non costituenti varianti ai sensi dell'art. 17, comma 8 della LUR.

<sup>68</sup> Modifiche non costituenti varianti ai sensi dell'art. 17, comma 8 della LUR.

## ART.19 - AMPLIAMENTO (A7)

Si considerano ampliamenti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della delibera regionale di approvazione della variante strutturale n. 4 (definiti di nuova costruzione dal TUE<sup>69</sup>) che producono aumenti della volumetria o della superficie utile. Sono considerate ampliamenti, anche le sopraelevazioni.

Gli interventi di ampliamento devono essere attuati in modo da garantire:

- unitarietà nei prospetti;
- la soluzione prioritaria della prosecuzione di manica;
- la scelta alternativa dell'ampliamento di manica, sul lato opposto alla facciata principale, nel solo caso in cui la prosecuzione di manica sia impedita dalla presenza di fabbricati, strade e confini;
- la sopraelevazione solo nel caso non siano praticabili le precedenti soluzioni.

Salvo che non sia disposto diversamente per una singola area omogenea o sulla tabella di zona, il limite di ampliamento è consentito una sola volta a far data dall'adozione della variante strutturale n. 4 del piano regolatore e per il periodo di validità della stessa.

## ART.20 - NUOVA COSTRUZIONE (A8)

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli definiti dal TUE<sup>70</sup>.

Le prescrizioni operative per gli interventi di nuova costruzione sono riportate nelle tabelle di zona.

Per gli interventi di nuova costruzione deve sempre essere dimostrato il reperimento di parcheggi privati nella quantità prescritta dalla Legge<sup>71</sup>.

In ogni caso, tutte le operazioni devono essere attuate in modo da garantire che l'involucro esterno si inserisca armoniosamente con il contesto ambientale.

Negli interventi di nuova costruzione è vietato apportare modifiche artificiali del piano di campagna preesistente se non a seguito di un progetto unitario di sistemazione esteso a un intorno significativo del lotto che preveda prioritariamente l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e **definisca preliminarmente la regimazione delle acque superficiali**<sup>72</sup>.

### MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento oggetto del presente articolo si attua con permesso di costruire previa approvazione di uno S.U.E. qualora sia prescritto.

Sono considerati nuova costruzione, da attuare con permesso di costruire, gli interventi pertinenziali che ricadono in ambiti di tutela del patrimonio culturale di cui al successivo art. 23 e quelli di volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale. I restanti interventi pertinenziali si attuano con D.I.A..

---

<sup>69</sup> Attualmente dall'art. 3, comma 1. lett. e), punto e.1) del TUE

<sup>70</sup> Attualmente dall'art. 3, comma 1. lett. e), punti da e.1) ad e.7) del TUE

<sup>71</sup> Attualmente stabiliti dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come sostituito dall'art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122.

<sup>72</sup> Modifica introdotta "ex officio" con l'approvazione del PRGC

## ART.21 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE

Il rilascio di permessi di costruire relativi alla realizzazione di nuovi impianti produttivi commerciali è disciplinato dalla LUR<sup>73</sup>.

Sono consentiti insediamenti commerciali secondo quanto previsto dal piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva (Piano Commerciale) formato ai sensi di Legge<sup>74</sup>.

Nelle Zone e nelle Aree non perimetrate e non individuate espressamente come

<sup>73</sup> Attualmente stabilito dall'art. 26 della LUR. n. 56/77 e s.m. ed i., che dispone quanto segue:

[5] In ogni caso il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali, che prevedano piu' di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 metri quadrati, e' subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione, in conformita' alle direttive del piano di sviluppo regionale e del Piano Territoriale.

[6] Il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie relative all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a mq 1.500 nei Comuni con popolazione fino a diecimila abitanti e a mq 2.500 negli altri Comuni è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del d.lgs. 114/1998, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq 4.000. Negli altri casi il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie è subordinato alle norme e prescrizioni di cui ai commi seguenti.

[7] Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra mq 4.000 e mq 8.000, il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'articolo 49, quinto comma, ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998.

[8] Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq 8.000, il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia è subordinato a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998.

[9] Nei casi previsti dai commi sesto, settimo e ottavo, nella concessione o autorizzazione edilizia, nella convenzione o atto di impegno unilaterale che disciplinano l'intervento, sono precisate:

a) la superficie utile lorda e la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;

b) la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;

c) le superfici a magazzino e deposito;

d) le superfici destinate alle attività accessorie;

e) le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali, di servizio;

f) le superfici destinate ai servizi pubblici (parcheggi e verde pubblici) a norma dell'articolo 21;

g) le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dai citati indirizzi e criteri;

h) i parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale), le superfici destinate a carico e scarico merci, nonché ogni altro ulteriore elemento previsto dai citati indirizzi e criteri.

[10] Nei casi di superficie lorda di pavimento superiore a mq. 4.000, nella convenzione devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione.

[11] L'ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso, tipizzate al nono comma, comporta l'acquisizione dell'autorizzazione regionale, la revisione della convenzione o dell'atto di impegno unilaterale e dello strumento urbanistico esecutivo solo quando le variazioni superino il 10 per cento della superficie utile lorda di pavimento originaria, salvo che, per via di successivi ampliamenti, si superino i limiti di cui ai commi settimo e ottavo.

<sup>74</sup> Il Comune ha dato attuazione alle disposizioni regionali in applicazione dell'art. 10 del D.lgs. 114/1998.

La Regione Piemonte ha dato attuazione alle funzioni delegate dal D.lgs. 114/1998 mediante:

1) La legge regionale 12.11.1999, n. 28, recante "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114";

2) La deliberazione Consiglio Regionale 29.10.1999 n. 563-13414 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio o sede fissa ...";

3) La deliberazione Giunta Regionale 1.3.2000 n. 42-29532 relativa alle "Indicazioni inerenti la fase di prima applicazione" della normativa;

4) La deliberazione Giunta Regionale 1.3.2000 n. 43-29533, sui procedimenti.

5) La legge regionale 30.12.2003, n. 37, recante "Modifiche ed integrazioni della legge regionale 12 novembre 1999, n. 28 (Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114)";

6) La DCR 23.12.2003, n. 347-42514, recante "Modifiche ed integrazioni dell'allegato A) alla DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 (Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114)";

7) La D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 e relativo allegato A integrato e modificato

Addensamenti e/o Localizzazioni, in base alle disposizioni nazionali e regionali sul commercio 150 mq. di superficie di vendita come esercizio di vicinato, sono sempre consentiti. **Sono ricompresi in tali tipologie le attività di somministrazione di alimenti e bevande**<sup>75</sup>.

Sono confermate e mantengono la destinazione d'uso, così come previsto dall'art. 58 LUR, le superfici esistenti e regolarmente autorizzate.

La destinazione di locali ad uso commerciale comporta il reperimento degli standards previsti dalla LUR<sup>76</sup> e, nei casi previsti, dalla normativa regionale sul commercio<sup>77</sup>, anche mediante monetizzazione in tutti i casi previsti.

Le singole aree di piano prevedono i limiti di insediabilità commerciale. Nel rispetto dei suddetti limiti si applicano le disposizioni sul commercio sopra richiamate.

Per quanto non ulteriormente precisato valgono le norme del piano commerciale comunale<sup>78</sup>.

Il piano regolatore prevede cartograficamente l'individuazione delle seguenti zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99:

Addensamenti commerciali A1, A3 ed A4; Localizzazioni L1 ed L2. **Sono confermate le stesse perimetrazioni degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali per le attività di somministrazione di alimenti e bevande**<sup>79</sup>.

Le norme di attuazione relative alle autorizzazioni commerciali sono contenute nell'Allegato 1 del Piano del Commercio e precisamente nei "Criteri comunali di cui all' art. 8, comma 3, del d.lgs 114/1998 ed all' art. 4, comma 1 della Legge regionale sul commercio, e Norme per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita".

I contenuti e le prescrizioni specifiche sono quelli degli articoli seguenti.

<sup>75</sup> L.R. 29/12/2006, n. 38 e s.m.i. ed in particolare D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268 e s.m.i..

<sup>76</sup> LR 56/77 e s.m.i., art. 2i, commi 1.punto 3) e 2., di seguito riportati:

-3) *Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio non soggetti alle prescrizioni di cui al secondo comma: nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1) e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, terzo comma, lettere e) ed f), la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80 per cento della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g), la dotazione minima è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni.*

[2] *Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d.lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore a mq 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998, applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del primo comma e quelli previsti nel presente comma; nel caso di interventi nei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1), la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80 per cento degli standard previsti dai citati indirizzi e criteri, fatte salve ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dai criteri stessi. I Comuni possono richiedere altre dotazioni di standard o di altre aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non disciplinate dal presente comma e che sono da intendersi aggiuntive a quelle previste dallo stesso.*

[3] *In tutti i casi di cui ai nn. 1), 2) e 3), del presente articolo, negli interventi all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonche' nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione.*

<sup>77</sup> In particolare dall'art. 25 della DCR n. 563-13414/1999 come modificato ed integrato dalla DCR N. 347-42514/2003 e s.m.i. come riportati nella tabella B allegata al piano del commercio.

<sup>78</sup> Il Piano del Commercio: "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita ai sensi della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 in attuazione della L.R. 12.11.1999, n. 28 e del D.Lgs. 31.3.1998, n. 114. – In conformità al PRGC vigente."

<sup>79</sup> L.R. 29/12/2006, n. 38 e s.m.i. ed in particolare D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268 e s.m.i..

## **TITOLO V - VINCOLI**

### **ART.22 - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

#### **La classificazione della Carta di sintesi.**

L'Allegato Tecnico "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", individua e delimita cartograficamente le aree del territorio comunale ai fini della verifica della ammissibilità degli interventi previsti dal PRG secondo la seguente classificazione:

**CLASSE I** – porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.  
Gli interventi sia pubblici, sia privati possono essere ammessi nel rispetto delle prescrizioni del D.M. LL.PP. 11/03/1988 n°47.

**CLASSE II** – porzioni di territorio nelle quali, considerate le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, gli interventi sono subordinati alle eventuali condizioni edificatorie conseguenti alle indagini prescritte dal D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o di un intorno significativo circostante.

Classe IIa: aree a morfologia collinare

Classe IIb: aree inondabili per eventi di piena catastrofici (acque a bassa energia e altezza)

**CLASSE III** – porzioni di territorio in cui gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivante quest'ultimo dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da pregiudicare l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Classe IIIa – porzioni di territorio inedificate, che presentano caratteristiche geomorfologiche o evidenze di dissesto che le rendono inidonee a nuovi insediamenti

Classe IIIb – porzioni di territorio urbanizzate o di espansione nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico o privato convenzionato a tutela del patrimonio urbanistico esistente

Classe IIIa (Dis) – perimetrazione delle aree in dissesto sui versanti

Per le suddette classi devono valere le seguenti norme:

#### **Classe I**

Gli interventi sia pubblici, sia privati, così come sopra definiti possono essere ammessi nel rispetto delle prescrizioni del D.M. LLPP 11/03/1988 n°47.

La relazione geotecnica è prescritta per le opere ricadenti in tutte le sezioni oggetto del D.M. indicato; la relazione geologica è prescritta per le opere a cui fanno riferimento le sezioni E (manufatti in materiali sciolti), F (gallerie e manufatti sotterranei), G (stabilità dei pendii e dei fronti di scavo), H (fattibilità geotecnica di grandi opere), I (discariche e colmate), L (emungimenti da falde idriche), M (consolidamento di terreni), e O (ancoraggi), del D.M. indicato.

#### **Classe II**

Classe IIa:

Per le aree appartenenti a questa Classe la realizzazione di interventi di sostituzione, ricostruzione e nuova edificazione è subordinata alla predisposizione di uno studio geomorfologico e geotecnico di fattibilità le cui risultanze dovranno essere contenute all'interno di apposita relazione geologica e geotecnica a cura del soggetto attuatore dell'intervento condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11/03/1988 e successive circolari esplicative, comprendente tra l'altro:

- rilievo geomorfologico di dettaglio;
- indagini geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e del substrato coinvolto (punto G.2.2 del D.M. 11.3.1988);
- analisi di stabilità del versante in situazione naturale e del complesso versante-intervento, condotta secondo le metodologie ritenute idonee alle problematiche emerse (punto G.2.3 del D.M. 11.3.1988);
- verifica di compatibilità ed analisi degli interventi previsti (punto G.2.4 del D.M. 11.3.1988).

Interventi ed opere devono essere progettati ed eseguiti con scrupolosa osservanza delle prescrizioni del D.M. LLPP 11/03/1988 n° 47. E' prescritta oltre alla relazione geotecnica, anche la relazione geologica per tutte le opere ricadenti nelle sezioni oggetto del D.M. indicato e quindi oltre alle sezioni indicate per la classe I, anche per le sezioni C (opere di fondazione), D (opere di sostegno), N (drenaggi e filtri).

Gli interventi di particolare impatto sull'assetto geomorfologico, comportanti la realizzazione di insiemi di manufatti, dovranno essere valutati, in via preliminare, da una verifica di fattibilità delle opere su grandi aree secondo quanto previsto al punto H del D.M. 11/03/1988 e successive circolari esplicative.

Classe II b:

La realizzazione di interventi di sostituzione, ricostruzione e nuova edificazione nelle aree della presente Classe deve prevedere misure atte a minimizzare le conseguenze di un possibile evento alluvionale, e l'eventuale interferenza tra l'intervento in progetto e la falda freatica, quali la limitazione nel numero dei piani interrati e il divieto di realizzare impianti tecnologici (es. riscaldamento e condizionamento) nei locali interrati e/o adottare soluzioni tecniche alternative di cui sia accertata l'idoneità.

Per le aree appartenenti a questa Classe la realizzazione di interventi di sostituzione, ricostruzione e nuova edificazione è subordinata ad uno studio geologico e geotecnico di fattibilità le cui risultanze dovranno essere contenute all'interno di apposita relazione geologica e geotecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11/03/1988 e successive circolari esplicative, comprendente tra l'altro:

- rilievo geomorfologico di dettaglio;
- indagini geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni ed alla presenza di acque sotterranee;
- schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea finalizzata in modo particolare alla definizione delle caratteristiche della falda freatica (soggiacenza, prevedibile escursione, conducibilità).

Interventi ed opere devono essere progettati ed eseguiti con scrupolosa osservanza delle prescrizioni del D.M. LLPP 11/03/1988 n° 47. E' prescritta oltre alla relazione geotecnica, anche la relazione geologica per tutte le opere ricadenti nelle sezioni oggetto del D.M. indicato e quindi oltre alle sezioni indicate per la classe I anche per le sezioni C (opere di fondazione), D (opere di sostegno), N (drenaggi e filtri).

Gli interventi di particolare impatto sull'assetto geomorfologico, comportanti la realizzazione di insiemi di manufatti, dovranno essere valutati, in via preliminare, da una verifica di fattibilità delle opere su grandi aree secondo quanto previsto al punto H del D.M. 11/03/1988 e successive circolari esplicative.

### **Classe III**

#### Classe IIIa:

All'interno delle aree appartenenti a questa Classe è vietato realizzare nuove costruzioni; sono ammessi unicamente gli interventi di sistemazione idrogeologica e riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio esistente per rimuovere o contenere gli elementi di rischio esistenti. Ove non rilocalizzabili, sono inoltre realizzabili interventi e le opere di cui all'art. 31 della L.R. 56/77, ossia le sole opere previste da Piano Territoriale che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alla derivazione d'acqua o ad impianti di depurazione, con autorizzazione del presidente della Giunta Regionale, previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree; per tali opere di interesse comunale, sovracomunale, ecc., deve essere prevista una verifica della fattibilità.

Per le abitazioni isolate sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Subordinatamente ad uno studio di compatibilità geomorfologica comprensivo di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio, compresa la valutazione dell'effetto delle impermeabilizzazioni al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque, nonché ad eventuali conseguenti prescrizioni di interventi atti alla loro mitigazione, è inoltre consentita la realizzazione di:

- opere di urbanizzazione;
- restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- cambi di destinazione d'uso e modesti ampliamenti funzionali di edifici preesistenti, nonché piccole pertinenze finalizzati a limitati adeguamenti funzionali delle abitazioni ed insediamenti produttivi esistenti che non comportino un significativo aumento del rischio;
- trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- opere di demolizione e i reinterri non funzionali alla successiva attività costruttiva, gli interventi idraulici e quelli di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico nel rispetto del D.M. 11.03.1988;
- opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale di competenza degli Organi Statali, regionali o di altri Enti Territoriali;
- interventi finalizzati alla destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero ~~nonché~~ quali piscine, campi da tennis, bocce ecc.; non potranno comunque essere realizzate nuove costruzioni che interagiscano con la dinamica torrentizia (es. spogliatoi, tribune, centrali termiche).

Si precisa che nelle zone inserite in classe IIIa non è ammessa la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) e gli interventi sono limitati alla ristrutturazione edilizia A4.1 ed A4.4; quest'ultima è ammessa se finalizzata agli adeguamenti degli edifici esistenti per il rispetto della legislazione in vigore, anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi ad esigenze degli usi e delle attività in atto.

Tutti gli interventi ammessi possono essere realizzati solo se le opere non aumentano il rischio del contesto con cui interagiscono e sono compatibili con il Piano di Protezione Civile, principalmente in ordine alla pubblica e privata incolumità. Ciò può essere documentato e certificato da apposita relazione redatta da competenti professionisti.

La fattibilità degli interventi consentiti, che comunque non dovranno aumentare il rischio del contesto in cui interagiscono, dovrà essere verificata e accertata da uno studio

geomorfologico, idrogeologico comprensivo di indagini geotecniche ai sensi della normativa vigente (D.M. 11.03.1988); la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici mirati alla riduzione e mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità esistenti. A tal fine dovrà comunque essere valutato l'effetto delle impermeabilizzazioni al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque.

Interventi ed opere, anche se di esclusivo riassetto territoriale, devono essere progettati ed eseguiti con scrupolosa osservanza delle prescrizioni del D.M. LLPP 11/03/1988 n° 47. E' prescritta oltre alla relazione geotecnica, anche la relazione geologica per tutte le opere ricadenti nelle sezioni oggetto del D.M. indicato e quindi oltre alle sezioni indicate per la classe I anche per le sezioni C (opere di fondazione), D (opere di sostegno), N (drenaggi e filtri).

Per le aree in classe IIIa ricomprese all'interno della perimetrazione delle aree in dissesto così come individuate all'interno della Carta geomorfologia e dei dissesti ed all'interno delle tavole urbanistiche del PRGC è prevista la seguente normativa:

per le aree in frana attiva - Fa sono esclusivamente consentiti gli interventi di cui all'art. 9 c. 2 delle N.d.A. del PAI;

per le aree in frana quiescente - Fq sono consentiti, oltre gli interventi previsti per la classe IIIa, gli interventi di cui all'art. 9, commi 2 e 3 delle N.d.A. del PAI ;

per le aree ricomprese all'interno delle aree a pericolosità molto elevata – EeA sono esclusivamente consentiti gli interventi di cui all'art. 9 c. 5 della NdA del PAI;

per le aree ricomprese all'interno delle aree a pericolosità elevata – EbA sono consentiti, oltre gli interventi previsti per la classe IIIa, gli interventi di cui all'art. 9, commi 5 e 6 della NdA del PAI.

#### Classe IIIb:

Nelle aree appartenenti a tale Classe dovranno essere progettati e realizzati interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico o privato convenzionato a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto, che non escludono l'eventuale necessità di accorgimenti tecnici specifici per i singoli interventi, potranno essere realizzati unicamente gli interventi ammessi per la Classe IIIa.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno pertanto ammesse solo a seguito dell'attuazione e della verifica dell'efficienza degli interventi di messa in sicurezza, per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità, senza che tali interventi pregiudichino i contesti circostanti e **previo collaudo pubblico delle opere**<sup>80</sup>.

Le norme rimangono quindi quelle previste per la Classe IIIa fino all'avvenuta realizzazione e verifica della funzionalità delle opere di riassetto territoriale.

Gli interventi potranno consistere in misure non strutturali e/o strutturali di tipo estensivo o intensivo quali ad esempio quelle previste al p.to 7.2 della Nota Tecnica Esplicativa alla circ. 7/LAP.

Gli interventi, per le aree di fondovalle, potranno consistere nella realizzazione di arginature, di rifacimento di ponti e attraversamenti ritenuti insufficienti, realizzazione di casse di espansione, canali scolmatori, continua manutenzione ordinaria e straordinaria del corso d'acqua.

L'Amministrazione Comunale in sede attuativa, dovrà redarre in dettaglio e adottare il cronoprogramma degli interventi per garantire la minimizzazione del rischio; da definirsi a seconda dei casi anche per lotti funzionali alla difesa delle singole aree.

---

<sup>80</sup> Modifica introdotta "ex officio" con l'approvazione del PRGC

Questi interventi necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione o di ulteriore opere di miglioramento qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione.

Gli interventi potranno essere realizzati anche da privati, purché l'approvazione del progetto e il collaudo siano competenza dell'Amministrazione Comunale.

Per gli interventi permessi nei settori di fondovalle dovrà essere osservato:

- il divieto di costruzione e/o ricostruzione di locali interrati;
- la realizzazione degli impianti tecnologici (es. riscaldamento e condizionamento) e dei quadri di comando elettrico al primo piano fuori terra o ai piani superiori e/o soluzioni tecniche alternative di cui sia accertata l'idoneità;
- il divieto di localizzare la residenza al primo piano fuori terra, ancorché rialzato per gli interventi di nuovo impianto.

La fattibilità degli interventi di cui sopra dovrà essere verificata e accertata da uno studio geomorfologico, idrogeologico comprensivo di indagini geotecniche ai sensi della normativa vigente (D.M. 11.03.1988); la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici mirati alla riduzione e mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità esistenti.

A tal fine dovrà comunque essere valutato l'effetto delle impermeabilizzazioni al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque.

Interventi ed opere, anche se di esclusivo riassetto territoriale, devono essere progettati ed eseguiti con scrupolosa osservanza delle prescrizioni del D.M. LLPP 11/03/1988 n° 47. E' prescritta oltre alla relazione geotecnica, anche la relazione geologica per tutte le opere ricadenti nelle sezioni oggetto del D.M. indicato e quindi oltre alle sezioni indicate per la classe I anche per le sezioni C (opere di fondazione), D (opere di sostegno), N (drenaggi e filtri).

### **Ulteriori prescrizioni.**

Gli interventi ritenuti compatibili a seguito delle verifiche sopra citate, dovranno essere corredati da progetto esecutivo redatto ai sensi del D.M. 11/03/88 contenente tra l'altro :

- a) verifica delle opere di fondazione previste (punto C del D.M. 11.3.1988);
- b) verifica di eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico (punto D del D.M. 11.3.1988);
- c) verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti (punto G.3 del D.M. 11.3.1988);
- d) progetto delle eventuali opere di regimazione delle acque superficiali, delle reti di drenaggio e di smaltimento delle acque raccolte (punto D.4 del D.M. 11.3.1988) nell'ottica della compensazione del carico idraulico anche con la creazione di aree permeabili anche per parcheggi

Si rimanda al cap. 4 della Relazione Geologico tecnica circa gli indirizzi generali per la realizzazione delle indagini geologico e geotecniche e la stesura della Relazione geologica e geotecnica.

In particolare, in merito agli indirizzi normativi a cui attenersi per la realizzazione delle indagini geologiche e geotecniche a supporto e corredo degli interventi di seguito elencati si rimanda a quanto previsto dalla Relazione Geologico-Tecnica ai seguenti punti :

- 4.3.1 – Nuovi fabbricati
- 4.3.2 - Ristrutturazioni
- 4.3.3 - Opere di sostegno
- 4.3.4 – Scavi, livellamenti e movimenti terra in genere
- 4.3.5 – Pozzi e altri tipi di captazione delle falde acquifere sotterranee
- 4.3.6 – Impianti di chiarificazione e dispersione scarichi civili non recapitanti in pubblica fognatura
- 4.3.7 – Reimpianti di vigneto
- 4.3.8 – Pratiche agronomiche

#### 4.3.9 – Cave

Per una corretta gestione del territorio, tutte le infrastrutture, (strade ecc.) non debbono costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque, né costituire un aumento significativo del rischio del contesto con cui interagiscono.

L'effetto delle impermeabilizzazioni deve essere sempre valutato indipendentemente dalle classi di pericolosità della zona, ciò al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque. In occasione di significative impermeabilizzazioni del suolo, è **obbligatoria** la realizzazione di idonee vasche di raccolta delle acque di prima pioggia.

I tagli di versante dovranno essere prontamente protetti con opere antierosione e, ove necessario, risarciti con opere di sostegno.

Lungo i corsi d'acqua evidenziati graficamente sulla carta di sintesi e nelle porzioni di territorio appartenenti alla Classe I, Classe II e Classe III per aree limitrofe ai corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia minima dell'ampiezza di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua. Tale fascia di rispetto attribuita ai corsi d'acqua è assimilabile normativamente a quella prevista dal R.D. n° 523/1904.

Essa rappresenta il limite inferiore di inedificabilità, in sede attuativa sarà compito del soggetto richiedente l'intervento dimostrare che tale salvaguardia sia esaustiva della sicurezza idrogeologica del contesto.

Lungo tutto il corso d'acqua sono vietate l'occlusione anche parziale mediante riporti e la copertura mediante tubi o scatolari; le opere di attraversamento dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione in modo tale da non ridurre la larghezza dell'alveo.

La stessa fascia di rispetto dovrà essere applicata anche ai tratti di corsi d'acqua compresi nei concentrici ed intubati, al fine di non aggravare la situazione esistente con nuovi insediamenti, in previsione di possibili modifiche idrauliche.

Per i settori sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D. n° 3267 del 30/12/1923 sarà necessario attenersi alle prescrizioni imposte dalla L. R. n° 45 del 9/8/1989 e successive modifiche ed integrazioni.

Oltre a quanto esplicitamente previsto nelle presenti Norme di Attuazione e nelle schede tecniche d'intervento sono da intendersi come vigenti, anche se non esplicitamente evidenziate nei documenti di cui sopra, tutte le prescrizioni e le relative cautele, che si intendono integralmente richiamate, contenute all'interno della Relazione Geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto redatta per le aree interessate da nuove previsioni insediative e, relativamente all'intero territorio comunale, all'interno dei cap. 4 e 5 della Relazione geologico-tecnica.

**Per superfici pavimentate superiori a mq. 200, è prescritto l'uso di pavimentazioni drenanti.**

## ART.23 – TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE

Il PRGC, individua sulle tavole di piano e nelle presenti norme, i Beni Culturali ed i Beni Paesaggistici costituenti il Patrimonio Culturale del territorio, secondo le disposizioni del Codice unico dei beni culturali e del paesaggio<sup>81</sup>.

Sono vincolati ai sensi della legge 1089/1939<sup>82</sup> i seguenti immobili:

COMUNE	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALI	PROVV.
San Damiano d' Asti	Casa Canonica	Via S. Vincenzo n. 5	Ente Religioso	46/A	368	
San Damiano d' Asti	Edificio in P.za Santi Cosma e Damiano per le seguenti parti: facciata su piazza Santi Cosma e Damiano, facciata con portico su C.so Roma, facciata su Via Gioberti e scalone	C.so Roma n. 1 e Via Gioberti n. 2	Ente Religioso	46/A	170-225	D.M. 10.02.1968
San Damiano d' Asti	Zona di rispetto		Ente Religioso	46/A	488.-224	D.M. 10.02.1968
San Damiano d' Asti	Facciata e scalone dell'edificio	V.Bottallo 2, ang.P.zza Libertà già P.zza Alfieri	Privata	46/A	124-125	D.M.13.01.1968

In ottemperanza al Codice unico dei beni culturali e del paesaggio<sup>83</sup>, sono state avviate le procedure per la verifica dell'interesse culturale degli immobili di utilità pubblica del Comune di San Damiano d'Asti<sup>84</sup>, presso le competenti sedi Ministeriali<sup>85</sup>. A seguito della suddetta verifica venne dichiarato l'interesse culturale degli immobili di seguito elencati che, in conseguenza di ciò, sono soggetti ai disposti del suddetto Codice<sup>86</sup>

- Palazzo Carlevaris (Sede Municipale), p.za Libertà, n. 2, Fg. 46, mappale 367 sub1,2,5,7,9,10, 660 (sub. 1) e 662 - provvedimento di tutela datato 15/9/2006, notificato il 26/9/2006, da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
- Palazzo Conte Nuvoli (ex Padri Dottrinari), via Marconi, n. 5, Fg. 46, mappale 281 - provvedimento di tutela da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in corso;
- Edificio (ex Carcere), via Carceri, n. 1, Fg. 46, n. 252, - provvedimento di tutela da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in corso.

<sup>81</sup> D.lgs. 22.1.2004, n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", e s.m.i.

<sup>82</sup> La Legge 1.6.1939 n. 1089, venne abrogata dall'art. 166 del D.Lgs. 490/99 e sostituita dal titolo I° dello stesso Decreto, a sua volta abrogato dall'art. 184 del D.lgs. 22.1.2004, n. 42 e s.m.i.e sostituito dalla Parte Seconda dello stesso Decreto Legislativo.

(I suddetti immobili sono stati altresì individuati dal PTP, nel "QUADERNO 2 - SISTEMA DELL'ASSETTO STORICO-CULTURALE E PAESAGGISTICO", quali componenti del sistema "ARCHITETTURE E SISTEMI DI BENI ARCHITETTONICI" Tab. 9 Architetture soggette a vincolo ai sensi degli artt.2, 5 del D.Lgs 490/99 (ora Titolo I°, capo I° del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42, e s.m.i.).)

<sup>83</sup> D.lgs. 22.1.2004, n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", e s.m.i.

<sup>84</sup> Ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.lgs. 22.1.2004, n. 42 e del Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali 6 febbraio 2004.

<sup>85</sup> Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Dipartimento per i Beni Culturali e Paesaggistici - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici.

<sup>86</sup> Parte Seconda del D.lgs. 22.1.2004, n. 42 e s.m.i..

Tutti gli interventi relativi a Beni Culturali<sup>87</sup> sono sottoposti al preventivo nullaosta Ministeriale<sup>88</sup>.

Sono vincolati ai sensi della legge 1497/1939<sup>89</sup> i seguenti immobili:

COMUNE	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALI	PROVV.
San Damiano d' Asti	Parco e Villa Piana	in Strada Comunale S.Damiano-Tigliole	Privata	17	84-85	D.M. 21/06/1943

nonché gli immobili individuati dal PTP<sup>90</sup>:

- Tab. 3 Cascine Storiche

COMUNE	DENOMINAZIONE	UBICAZIONE
San Damiano d' Asti	Cascina Pautasso	S.C. Pecchia ( <i>Vecchia n.d.r.</i> )

- Tab. 4 Castelli - non ne sono stati catalogati in San Damiano d' Asti.

- Tab. 5 Mulini e Fornaci - riportata denominazione mulino senza ubicazione, si considera pertanto che non ne sono stati catalogati in San Damiano d' Asti.

- Tab. 6 Chiese Romaniche

COMUNE	DENOMINAZIONE	UBICAZIONE
San Damiano d' Asti	Campanile di San Giulio	Fraz. San Giulio, S.P. per Villanova
San Damiano d' Asti	Campanile di San Pietro	Fraz. San Pietro

- Tab. 7 Confraternite

COMUNE	DENOMINAZIONE	UBICAZIONE
San Damiano d' Asti	Confraternita di S. Giuseppe	P.zza S. Cosma e Damiano

- Tab. 8 Grandi opere religiose- non ne sono state catalogate in San Damiano d' Asti.

- Tab. 10: Sub Aree storico culturali

COMUNI INTERESSATI	A.S.C.	DENOMINAZIONE	SISTEMA PAESAGGISTICO	DESCRIZIONE
Valfenera, Cantarana, Ferrere, Cellarengo, Cisterna d'Asti, Tigliole, S. Damiano d'Asti	H21	Colline Astigiano occidentale	Paesaggio collinare agrario e forestale	Sistemi collinari variamente orientati con alternanza di boschi e coltivi, ancora ricoperti di vigneti sui pendii più soleggiati, ma anche rilievi assai meno mossi che consentono ampi spazi visuali. Denso popolamento umano.*

\*Si sono individuate in tale categoria le aree coperte da foreste e da boschi.

<sup>87</sup> Quelli individuati, tutelati e conservati secondi le disposizioni della Parte Seconda del D.lgs. 22.1.2004, n. 42 e s.m.i.

<sup>88</sup> Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Dipartimento per i Beni Culturali e Paesaggistici - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici - Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Piemonte

<sup>89</sup> La Legge 29.6.1939 n. 1497, venne abrogata dall'art. 166 del D.Lgs. 490/99 e sostituita dal titolo II° dello stesso Decreto, a sua volta abrogato dall'art. 184 del D.lgs. 22.1.2004, n. 42 e s.m.i. e sostituito dalla Parte Terza dello stesso Decreto Legislativo.

<sup>90</sup> Vedasi PTP "QUADERNO 2 - SISTEMA DELL'ASSETTO STORICO-CULTURALE E PAESAGGISTICO", delle seguenti componenti:

- del sistema "ARCHITETTURE E SISTEMI DI BENI ARCHITETTONICI"

Dalla Tab. 3 Cascine Storiche

Dalla Tab. 4 Castelli

Dalla Tab. 5 Mulini e Fornaci

Dalla Tab. 6 Chiese Romaniche

Dalla Tab. 7 Confraternite

Dalla Tab. 8 Grandi opere religiose

- del sistema "LE UNITA' DI PAESAGGIO COSTITUENTI LE SUB AREE A VALENZA STORICO CULTURALE"

Dalla Tab. 10: Sub Aree storico culturali.

Sono altresì vincolati i seguenti beni paesaggistici:

- fascia di rispetto delle Acque pubbliche (150 mt. dalle sponde) relativa al torrente Bobore<sup>91</sup>;
- fascia di rispetto delle Acque pubbliche (150 mt. dalle sponde) relativa al rio Valmaggione<sup>92</sup>;
- fascia di rispetto delle Acque pubbliche (150 mt. dalle sponde) relativa ai rii Cravina / di Priocca / Maggiore / Coasso / Blesio<sup>93</sup>;
- aree ad usi civici<sup>94</sup>;
- i territori coperti da foreste e da boschi<sup>95</sup>. La definizione di bosco e foresta è data al precedente art. 1 delle presenti norme. Nel presente Piano Regolatore Generale le aree a “bosco” sono perimetrare, tuttavia, in applicazione della normativa vigente, la perimetrazione deve considerarsi passibile di mutazioni nel tempo in funzione dell’evoluzione delle superfici forestali; in conseguenza di ciò le aree indicate a “bosco” nella cartografia del Piano sono vincolate mentre eventuali altre aree in cui si svolgono attività di modificazione dell’uso del suolo in presenza di formazioni forestali devono essere sottoposte a verifica mediante relazione agronomico-forestale da allegare alle comunicazioni alla pubblica amministrazione quali D.I.A. e richiesta di permesso di costruire.

Tutti gli interventi relativi a Beni Paesaggistici<sup>96</sup> sono sottoposti alla preventiva autorizzazione paesaggistica<sup>97</sup> Regionale<sup>98</sup>, salvo i casi in cui non è richiesta prevista dalla Legge<sup>99</sup>.

<sup>91</sup> Aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 142, comma 1., lett. c) del D.lgs 22.1.2004, n. 42 e s.m.i. (che recita: c) i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna) – corso d’acqua compreso nell’elenco allegato “A” alla L.R. 30.4.1996, n. 23.

<sup>92</sup> Aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 142, comma 1., lett. c) del D.lgs 22.1.2004, n. 42 e s.m.i. (vedasi precedente nota) – corso d’acqua compreso nell’elenco allegato “A” alla L.R. 30.4.1996, n. 23.

<sup>93</sup> Aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 142, comma 1., lett. c) del D.lgs 22.1.2004, n. 42 e s.m.i. (vedasi precedente nota) – corsi d’acqua NON compresi nell’elenco allegato “A” alla L.R. 30.4.1996, n. 23.

<sup>94</sup> Aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 142, comma 1., lett. h) del D.lgs 22.1.2004, n. 42 e s.m.i.

<sup>95</sup> Aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 142, comma 1., lett. g) del D.lgs 22.1.2004, n. 42 e s.m.i. (che recita: g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall’articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227);

<sup>96</sup> Quelli individuati, tutelati e conservati secondo le disposizioni della Parte Terza del D.lgs. 22.1.2004, n. 42 e s.m.i.

<sup>97</sup> L’autorizzazione è attualmente quella prevista dall’art. 146 – in regime transitorio dall’art. 159 - del D.lgs 22.1.2004, n. 42 e s.m.i., nonché dall’art. 10 della L.R. 3.4.1989, n. 20 e s.m.i.

<sup>98</sup> La competenza è stata delegata alle regioni dal comma 1., dell’art. 82 D.P.R.24.7.1977, n. 616. La Regione Piemonte con gli artt. 13 e 13bis della Legge Regionale 3 aprile 1989, n. 20 e s.m.i., ha sub-delegato la competenza ai comuni per una serie di interventi ivi elencati.

<sup>99</sup> L’autorizzazione non è richiesta nei casi previsti dall’art. 149 del D.lgs 22.1.2004, n. 42 e s.m.i.(aggiornato al D.Lgs. 157/2006), che attualmente recita:

*<<1. Fatta salva l’applicazione dell’articolo 143, comma 5, lettera a), non è comunque richiesta l’autorizzazione prescritta dall’articolo 146, dall’articolo 147 e dall’articolo 159:*

*a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l’aspetto esteriore degli edifici;*

*b) per gli interventi inerenti l’esercizio dell’attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l’assetto idrogeologico del territorio;*

*c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall’articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.>>*

nonché dall’art. 12 della L.R. 3.4.1989, n. 20 e s.m.i.

*<<1. Non è richiesta l’autorizzazione, di cui all’art. 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, per i seguenti interventi:*

*a) la manutenzione ordinaria, straordinaria, il consolidamento statico, il restauro ed il risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l’aspetto esteriore degli edifici;*

*b) le seguenti operazioni silvo-colturali previste nelle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale, da far valere anche nei territori non sottoposti al vincolo di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267, fatta eccezione per il taglio*

## ART.24 - OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE

Ove si verifichi la necessità, il Consiglio Comunale può con propria deliberazione individuare aree soggette ad opere di protezione e consolidamento senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.; dalla data di esecutività della deliberazione non possono essere eseguiti interventi edilizi di ogni e qualsiasi specie fino all'esecuzione delle opere di consolidamento e protezione.

## ART.25 - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOScate – ALTRI VINCOLI

### ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Gli interventi e le attività da eseguire nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo sono subordinati alla normativa nazionale e regionale di settore<sup>100</sup> a cui si rimanda.

### ZONE BOScate

Le aree con boschi di alto fusto soggette all'applicazione della LUR<sup>101</sup> sono state puntualmente individuate in cartografia e **prevale in ogni caso l'accertamento della presenza del bosco ai sensi delle leggi vigenti al momento delle richieste dei titoli abilitativi**<sup>102</sup>.

---

*raso nei boschi di alto fusto per qualsiasi superficie e del taglio raso per superfici superiori ai 10 ettari nel caso dei boschi cedui:*

- *rimboschimenti, arboricoltura da legno, operazioni di fronda e di potatura necessarie per le attività agricole;*
- *opere antincendio, ivi incluse le piste tagliafuoco;*
- *lavori di difesa forestale e quelli connessi di regimazione dei corsi d'acqua;*
- *interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, di conservazione del suolo e di drenaggio delle acque sotterranee e relativa bonifica;*
- c) *le attività agricole e pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;*
- d) *la posa di cavi e tubazioni interrati per le reti di distribuzione dei servizi di pubblico interesse ivi comprese le opere igienico sanitarie che non comportino il taglio o il danneggiamento di alberature o il taglio di boschi, la modifica permanente della morfologia dei terreni attraversati ne' la realizzazione di opere civili ed edilizie fuori terra;*
- e) *gli interventi previsti nei Piani di Assestamento forestale e nei Piani Naturalistici dei Parchi e Riserve naturali diretti alla conservazione, alla tutela e al ripristino della flora e della fauna.>>*

<sup>100</sup> Normative relative al vincolo idrogeologico:

- R.D. 30/12/1923, n°3267;
- L.R. 09/08/1989 n°45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici";
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 112-31886 del 3.10.1989;
- Legge regionale 26 aprile 2000, n. 44, in particolare gli artt. 63, 64 e 65;
- D.M. LLPP 11/03/1988 n° 47, in particolare per quanto prescritto punto B.5.

<sup>101</sup> Comma 5., art. 30, L.R. 56/77 e s.m.i.

Dalla L.U.R. Art. 30 (Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate)

[5] In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a) nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento; nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inadatte a nuovi insediamenti.

Sono aree boscate le aree di boschi di alto fusto di cui alla LUR<sup>103</sup>. Per bosco ad alto fusto s'intende quel tipo di bosco costituito da alberi ad alto fusto (con fusti elevati diversi metri e senza ramificazioni nei primi metri dal suolo) nel quale la rinnovazione avviene prevalentemente per seme e piantamento cioè in cui non è prevista la formazione di ceppaie. La perimetrazione delle suddette aree non è soggetta a modifiche in un arco di tempo inferiore a quello di validità del PRGC (dieci anni) pertanto quella riportata in PRG è da considerarsi non suscettibile di mutazioni. La perimetrazione è riprodotta sulle tavole di piano con idonea simbologia.

Il Piano regolatore generale individua e indica nella cartografia, nell'ambito delle zone soggette a vincolo idrogeologico, aree con boschi ad alto fusto esistenti o in previsione di formazione contestualmente ad aree con boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni.

Per bosco ad alto fusto s'intende quel tipo di bosco costituito da alberi ad alto fusto (con fusti elevati diversi metri e senza ramificazioni nei primi metri dal suolo) nel quale la rinnovazione avviene prevalentemente per seme e piantamento cioè in cui non è prevista la formazione di ceppaie.

In queste aree è auspicata e favorita la formazione di boschi di alto fusto con prevalente funzione protettiva del suolo costituiti da specie autoctone (si veda tabella allegata) secondo le proporzioni delle tipologie forestali tipiche del territorio.

Nei boschi qui individuati si suggerisce di praticare la conversione dei cedui a fustaie e di praticare tecniche di selvicoltura naturalistica, limitando i tagli di utilizzazione e favorendo l'evoluzione naturale.

Ferme restando le disposizioni di legge, nonché quelle più restrittive delle presenti norme, nelle parti del territorio agricolo che il Piano regolatore generale assoggetta a specifica tutela paesistica, anche derivante dalla natura boschiva dell'area e dai relativi divieti di cui alla lettera a) del comma 5 dell'art. 30 della LUR non è consentita alcuna nuova edificazione, eccezion fatta per le strutture tecniche destinate all'esercizio dell'agricoltura nell'ambito di una azienda agricola esistente in loco.

È consentito il recupero dei fabbricati e manufatti esistenti, mediante interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (esclusa la sostituzione), nonché l'ampliamento degli stessi.

#### ALTRI VINCOLI

Gli ulteriori vincoli cui è sottoposto il territorio comunale sono quelli riportati nella seguente tabella:

VINCOLO	DESCRIZIONE ED EFFETTI	DELIMITAZIONE
<b>1. Aree di ricarica acquiferi:</b>	Le <b>aree di ricarica degli acquiferi profondi</b> sono quelle definite (ARAP1) dal PTP all'art. 12, comma 2, punto 2.1 lett. a). Tali aree rappresentano la ridelimitazione in forma puntuale delle "Zone di ricarica delle falde", operata ai sensi della normativa vigente. Nelle suddette aree sono esclusi usi del suolo od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante; per la localizzazione di attività produttive, si applicano inoltre le norme vigenti in materia.	La perimetrazione è stata mantenuta come individuata dal PTP e riprodotta sulle tavole di piano con idonea simbologia.

<sup>102</sup> Modifica introdotta "ex officio" con l'approvazione del PRGC (l'incongruenza con i successivi commi va risolta tenendo conto che gli stessi non sono stati mutati con le modifiche ex officio.

<sup>103</sup> Di cui alla L.U.R. Art. 30 (Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate), che al comma 5 recita:

<<[5] In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

a) nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento; nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;

b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inadatte a nuovi insediamenti.>>

<b>2. Ambiti di pertinenza ARAP:</b>	Gli <b>ambiti di pertinenza delle aree di ricarica degli acquiferi profondi</b> sono quelli definiti ( <b>ARAP2</b> ) dal PTP all'art. 12, comma 2, punto 2.1 lett. b). Tali aree rappresentano i settori di versante direttamente connessi a quelli di cui alle aree ARAP1, nei quali, per motivi morfologici e litostratigrafici, la ricarica assume caratteri di minore rilevanza. Nelle suddette aree sono esclusi usi del suolo od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante.	La perimetrazione è stata mantenuta come individuata dal PTP e riprodotta sulle tavole di piano con idonea simbologia.
<b>3. Zone campi pozzi</b>	Le zone <b>campi pozzi di interesse provinciale</b> sono quelle definite ( <b>CPIP</b> ) dal PTP all'art. 12, comma 2, punto 2.1 lett. c). Tali zone costituiscono il sistema esistente ed in progetto delle aree, di rilievo provinciale, di emungimento da falde sotterranee per l'approvvigionamento idropotabile. Nelle suddette zone valgono le prescrizioni immediatamente vincolanti dell'art. 12, comma 3, punti 3.1 e 3.2. Nelle suddette zone qualora, sulla base di indagini e studi effettuati, si evidenzino abbassamenti progressivi dei livelli piezometrici derivati da portate complessive superiori alle potenzialità di alimentazione naturale, l'autorità competente provvede a programmare e a mettere in atto interventi strutturali per la riduzione dei prelievi in modo da garantire, nel medio periodo, la stabilizzazione degli abbassamenti.	La perimetrazione è stata mantenuta come individuata dal PTP e riprodotta sulle tavole di piano con idonea simbologia.
<b>4. Aree di salvaguardia pozzi:</b>	Le <b>aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili esistenti</b> sono quelle definite ( <b>ASCI1</b> ) dal PTP all'art. 12, comma 2, punto 2.1 lett. d). Tali aree sono le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto dei pozzi ad uso potabile), definite ai sensi di legge. Nelle suddette zone valgono le prescrizioni immediatamente vincolanti dell'art. 12, comma 3, punto 3.3 <sup>104</sup> .	Fascia di protezione - mt. 200 dalle opere di presa Area di tutela assoluta - mt. 10 dalle opere

<sup>104</sup> La normativa richiamata dal PTP (ed in particolare quelle di cui articolo 6 del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236 e s.m.i., come modificato dall'art. 21 del D.lgs. 152/1999, e s.m.i. e quelle di cui alla L.R. 22/1996) oggi è superata dall'art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., recante "Norme in materia ambientale", e dettagliata a livello regionale dal Regolamento 11.12.2006, n. 15/R. L'art. 94 del D.lgs. 152/06 recita:

<<94. *Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano*

1. *Su proposta delle Autorità d'ambito, le regioni, per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, individuano le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto (vedasi in particolare la definizione di aree di salvaguardia data dall'art. 3 del Reg. 15/R/06, di zona di tutela assoluta data dal successivo art. 4, di zona di rispetto data dall'art. 5 – suddivisa dalla norma regionale in "ristretta" ed "allargata", dispone lo stesso art. 5, comma 2 che il dimensionamento e l'articolazione della zona di rispetto dipendono dalla tipologia dell'opera di captazione e dalla situazione di vulnerabilità intrinseca della risorsa captata e sono effettuati sulla base degli studi e dei criteri di cui all'Allegato A del regolamento 15/R/06 – n.d.r.), nonché, all'interno dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica della falda, le zone di protezione.*

2. *Per gli approvvigionamenti diversi da quelli di cui al comma 1, le Autorità competenti impartiscono, caso per caso, le prescrizioni necessarie per la conservazione e la tutela della risorsa e per il controllo delle caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano.*

3. *La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.*

**4. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:**

**a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;**

**b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;**

**c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;**

**d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.**

**e) aree cimiteriali;**

**f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;**

**g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;**

**h) gestione di rifiuti;**

**i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;**

**l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;**

		di presa
<b>5. Aree critiche:</b>	Le <b>aree critiche o potenzialmente critiche</b> sono quelle definite (AVFS) dal PTP all'art. 12, comma 2, punto 2.1 lett. ab). Tali aree sono: a) le zone di fondovalle o di pianura ove, per affioramento di litotipi permeabili, le acque della falda superficiale sono sostanzialmente indifese da infiltrazioni e percolazioni di eventuali apporti indesiderati dalla superficie; b) le aree che, ai sensi della normativa vigente, presentano uno stato chimico corrispondente alla classe 4 in funzione della presenza di nitrati e/o prodotti fitosanitari. La Provincia in seguito a specifici studi potrà proporre le aree suddette alla competente autorità regionale, per l'inserimento delle stesse, in seguito a revisione, verifica e completamento, nelle "Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e/o da prodotti fitosanitari", ai sensi della normativa vigente, secondo quanto disposto dal PTP all'art. 12, comma 5, punto 5.2.	La perimetrazione è stata mantenuta come individuata dal PTP e riprodotta sulle tavole di piano con idonea simbologia.
<b>6. Interesse culturale di PRG:</b>	Le aree edificate individuate dal PRG di <b>interesse culturale e ambientale da salvaguardare</b> <sup>105</sup> , sono le "aree edificate di interesse ambientale" di cui all'art. 45 "PARAGRAFO SULLE AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE" delle presenti norme. Negli ambiti individuati ai sensi dei precedenti commi è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale. Si applicano in ogni caso le disposizioni dell'art. 22 e dello specifico paragrafo dell'art. 45.	Perimetro cartografato sulle tavole di PRGC con apposita simbologia.
<b>7. Strade locali:</b>	Le <b>strade locali</b> (di tipo F) sono le strade Comunali <sup>106</sup> e le strade Provinciali di IV° livello <sup>107</sup> . La fascia di rispetto è definita dal regolamento del Codice della	Sulle tavole di PRGC è unicamente riportata

**m) pozzi perdenti;**

**n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.**

(Sono in ogni caso da applicare le definizioni di maggior dettaglio data dalla citata circolare regionale 15/R/06, all'art.6 ed all'allegato B – n.d.r.)

5. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della parte terza del presente decreto le regioni e le province autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.

**6. In assenza dell'individuazione da parte delle regioni o delle province autonome della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.**

7. Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni delle regioni o delle province autonome per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agro-forestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.

8. Ai fini della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, le regioni e le province autonome individuano e disciplinano, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:

- a) aree di ricarica della falda;
- b) emergenze naturali ed artificiali della falda;
- c) zone di riserva.

<sup>105</sup> Tali aree sono state individuate in armonia con i disposti dell'art. 24, comma 1, L.R. 5.12.1977, n. 56 e s.m.i, che recita:

[1] Il Piano Regolatore Generale individua, sull'intero territorio comunale, i beni culturali ambientali da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti, comprendendo fra questi:

- 1) gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;
  - 2) i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario;
  - 3) le aree di interesse paesistico ambientale, di cui all'art. 13, 7° comma, lettera a) della presente legge.
- e con l'esclusione dall'applicazione dei disposti del successivo comma 4., lett. a).

<sup>106</sup> Così classificate dal D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, recante "Nuovo codice della strada", all'art. 1, comma 2., lett. F); e definite ai sensi del successivo comma 3., lett. F <<F - STRADA LOCALE: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade.>>.

<sup>107</sup> Quelle così definite dall'art.30, comma 1, punto 1.2 e comma 2 punto 2.1 lett. a5) delle NdA del PTP.

	strada <sup>108</sup> per ciascuna classificazione <sup>109</sup> , nonché dalla LUR <sup>110</sup> . Il PRGC prescrive una fascia di rispetto anche all'interno del centro abitato, per tutte le aree che non sono normate da apposite schede, di mt. 10. All'interno delle fasce di rispetto si applicano i limiti e le prescrizioni del codice della strada.	la fascia di rispetto per le costruzioni (20mt. fuori dei centri abitati - 10 mt. entro i C.A., salvo eventuale diversa indicazione delle singole schede
--	---	--

<sup>108</sup> D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, recante "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"

<sup>109</sup> L'art. 26 del D.P.R. 495/92, stabilisce le fasce di rispetto come di seguito riportato:

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

2. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 m per le strade di tipo A;
- b) 40 m per le strade di tipo B;
- c) 30 m per le strade di tipo C;
- d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1, n. 52 del codice;
- e) 10 m per le strade vicinali di tipo F.

2-bis Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo B;
- c) 10 m per le strade di tipo C.

2-ter. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2-bis, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

2-quater. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo A, B;
- b) 3 m per le strade di tipo C, F.

2-quinquies. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2-quater, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

3. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

4. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

5. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore a 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm da suolo.

<sup>110</sup> Stabilisce attualmente l'art. 27 della LR 56/77 ai commi 1, 2 e 3:

<<[1] A protezione dei nastri, e degli incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno dei centri edificati deve essere prevista una adeguata fascia di rispetto, comunque non inferiore a quella disposta dal D.M. 1 aprile 1968 n. 1404, che garantisca la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

[2] Nelle aree di espansione degli abitati la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a mt. 10,00; in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico questa può essere ridotta a mt. 6,00.

[3] Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; 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. La normativa del Piano Regolatore Generale può prevedere che in dette fasce, a titolo precario, possa essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati.>>

		di intervento).
<b>8. Strade extraurbane secondarie:</b>	Le <b>strade extraurbane secondarie</b> sono le strade Provinciali (di tipo C) <sup>111</sup> di III° livello <sup>112</sup> . La fascia di rispetto è definita dal regolamento del Codice della strada <sup>113</sup> per ciascuna classificazione <sup>114</sup> , nonché dalla LUR <sup>115</sup> . Il PRGC prescrive una fascia di rispetto anche all'interno del centro abitato, per tutte le aree che non sono normate da apposite schede, di mt. 10. All'interno delle fasce di rispetto si applicano i limiti e le prescrizioni del codice della strada.	Sulle tavole di PRGC è unicamente riportata la fascia di rispetto per le costruzioni (30mt. fuori dei centri abitati - 10 mt. entro i C.A., salvo eventuale diversa indicazione delle singole schede di intervento).
<b>9. Strade urbane di quartiere:</b>	Le <b>strade urbane di quartiere</b> sono le strade Provinciali (di tipo E) <sup>116</sup> di III° livello. La fascia di rispetto è definita dal PRGC che prescrive una fascia di rispetto anche all'interno del centro abitato, per tutte le aree che non sono normate da apposite schede, di mt. 10. All'interno delle fasce di rispetto si applicano i limiti e le prescrizioni del codice della strada.	Sulle tavole di PRGC è unicamente riportata la fascia di rispetto per le costruzioni (30mt. fuori dei centri abitati - 10 mt. entro i C.A., salvo eventuale diversa indicazione delle singole schede di intervento).
<b>10. Strade vicinali locali:</b>	Le <b>strade vicinali locali</b> (di tipo F) sono le strade private di uso pubblico <sup>117</sup> . La fascia di rispetto è definita dal regolamento del Codice della strada <sup>118</sup> per ciascuna classificazione <sup>119</sup> . All'interno della suddetta fascia si applicano i limiti e le prescrizioni del codice della strada.	Sulle tavole di PRGC è unicamente riportata la fascia di rispetto per le costruzioni (10mt. fuori dei centri

<sup>111</sup> Così classificate dal D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, recante "Nuovo codice della strada", all'art. 1, comma 2., lett. C); e definite ai sensi del successivo comma 3., lett. C << C - *Strade extraurbane secondarie*; >>.

<sup>112</sup> Quelle così definite dall'art.30, comma 1, punto 1.2 e comma 2 punto 2.1 lett. a4) delle Nda del PTP.

<sup>113</sup> D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, recante "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"

<sup>114</sup> L'art. 26 del D.P.R. 495/92, stabilisce le fasce di rispetto come di seguito riportato:

2. *Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:*

c) 30 m per le strade di tipo C;

2-bis *Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:*

c) 10 m per le strade di tipo C.

2-quater. *Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:*

b) 3 m per le strade di tipo C, F..

<sup>115</sup> Art. 27 della LR 56/77 ai commi 1, 2 e 3.

<sup>116</sup> Così classificate dal D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, recante "Nuovo codice della strada", all'art. 1, comma 2., lett. D); e definite ai sensi del successivo comma 3., lett. D << D - *Strade urbane di scorrimento*; >>.

<sup>117</sup> Così classificate dal D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, recante "Nuovo codice della strada", all'art. 1, comma 2., lett. F); e definite ai sensi del successivo art. 3., comma 1., n. 52: <<52) *STRADA VICINALE (o PODERALE o di BONIFICA): strada privata fuori dai centri abitati ad uso pubblico.*>>.

<sup>118</sup> D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, recante "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"

<sup>119</sup> L'art. 26 del D.P.R. 495/92, stabilisce le fasce di rispetto come di seguito riportato:

2. *Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:*

e) 10 m per le strade vicinali di tipo F.

		abitati).
<b>11. Elettrodotti :</b>	Sono definiti <b>elettrodotti</b> “l'insieme delle linee elettriche delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione” <sup>120</sup> . La fascia di rispetto è definita dalle disposizioni legislative in materia <sup>121</sup> . All'interno della suddetta fascia si applicano i limiti e le prescrizioni delle disposizioni legislative di cui sopra.	Sulle tavole di PRGC non ne sono state riportate in quanto non ne risulta nessuna nel PTP.
<b>12. Depuratori:</b>	zona di <b>rispetto da impianti di depurazione</b> <sup>122</sup> (LUR art. 27 comma 7. legge 20 marzo 1941, n. 366). All'interno della suddetta fascia si applicano i limiti e le prescrizioni delle disposizioni legislative di cui sopra.	Fascia di rispetto mt. 100
<b>13. Cimiteri:</b>	zona di <b>rispetto cimiteriale</b> come definita dal TULLSS <sup>123</sup> , dal Regolamento di Polizia Mortuaria <sup>124</sup> e dalla LUR <sup>125</sup> . La fascia di rispetto cimiteriale ha ottenuto	Fascia di rispetto mt. 200 (85 per i lati sud

<sup>120</sup> Come specificato dall'Allegato “A” al D.P.C.M. 8.7.2003.

<sup>121</sup> Per le fasce di rispetto delle linee elettriche, **prima dell'entrata in vigore del DPCM 8/7/2003**, valevano le norme di cui al D.M. 16.01.1991 ed al D.P.C.M.23 aprile 1992, recante “Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno”, che all'art. 5 recita:

<<5. Distanze di rispetto dagli elettrodotti

Con riferimento alle linee elettriche aeree esterne a 132 kV, 220 kV e 380 kV, si adottano, rispetto al fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati, le seguenti distanze da qualunque conduttore della linea:

linee a 132 kV > 10 m

linee a 220 kV > 18 m

linee a 380 kV > 28 m

Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 kV e inferiore a 380 kV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.

Per linee a tensione inferiore a 132 kV restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale 16 gennaio 1991.

Per eventuali linee a tensione superiore a 380 kV le distanze di rispetto saranno stabilite dalla commissione di cui al successivo art. 8.

La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.>>

**La suddetta normativa è tuttavia stata abrogata dall'art. 8 del D.P.C.M. 8.7.2003, recante “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti. ”, che all'art. 6 (dalla rubrica: Parametri per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti) recita:**

<<Parametri per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti

[1] Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 ed alla portata in corrente in servizio normale dell'elettrodotto, come definita dalla norma CEI 11-60, che deve essere dichiarata dal gestore al Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio, per gli elettrodotti con tensione superiore a 150 kV e alle regioni, per gli elettrodotti con tensione non superiore a 150 kV. I gestori provvedono a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto ai fini delle verifiche delle autorità competenti.

[2] L'APAT, sentite le ARPA, definirà la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto con l'approvazione del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio.>>

**IN ATTESA DELLA SUDETTE DELIMITAZIONI VENGONO RIPORTATE LE PRESCRIZIONI IMMEDIANTAMENTE VINCOLANTI DEL PTP, ART. 29 COMMA 3., CHE RECITA:**

<<3. Prescrizioni immediatamente vincolanti

3.1 Non sono ammessi interventi di nuova costruzione entro le fasce di pertinenza delle linee ad alta tensione. Queste fasce, coerentemente con la normativa vigente, sono intese come distanze minime da qualunque conduttore della linea e sono fissate in:

a) 10 metri dalle linee aventi tensione da 132 kV sino a 219 kV;

b) 18 metri dalle linee aventi tensione oltre 219 kV sino a 379 kV;

c) 28 metri dalle linee aventi tensione oltre 379 kV.>>

<sup>122</sup> Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, allegato 4, punto 1.2.: tale norme prevede la necessità di una fascia di rispetto che in ogni caso “non potrà essere inferiore ai 100 metri”.

<sup>123</sup> Disposta dall'art. 338 del T.U.L.L.SS. approvato con R.D. 27/7/1934, che, come sostituito dall'articolo 28, comma 1, lettera a), della legge n. 166 del 2002:

**Art. 338 (testo vigente)**

**I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge. Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano ai cimiteri militari di guerra quando siano trascorsi 10 anni dal seppellimento dell'ultima salma.**

Il contravventore è punito con la sanzione amministrativa fino a L 200.000 e deve inoltre, a sue spese, demolire l'edificio o la parte di nuova costruzione, salvi i provvedimenti di ufficio in caso di inadempienza.

	le riduzioni previste <sup>126</sup> . All'interno della fascia di rispetto cimiteriale valgono le disposizioni sopra richiamate.	ed est del cimitero del concentrico) dal muro perimetrale del cimitero.
<b>14. Aree "non aedificandi":</b>	Le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori per la costruzione di residenze agricole destinate a "non aedificandi" dalla LUR <sup>127</sup> . Le suddette aree sono in edificabili.	Sulle tavole di PRGC sono evidenziate con apposita simbologia.

**Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:**

a) risultati accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;

b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

**All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457. (leggasi art. 3, comma 1., lettere a), b), c) e d) del TUE n.d.r.)**

<sup>124</sup> Dal DPR 10 agosto 1990, n. 285, recante "(Approvazione del) Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria", Art. 57:

<<1. I cimiteri devono essere isolati dall'abitato mediante la zona di rispetto prevista dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie, approvato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni.

2. Per i cimiteri di guerra valgono le norme stabilite dalla legge 4 dicembre 1956, n. 1428, e successive modifiche.

3. [È vietato costruire, entro la fascia di rispetto, nuovi edifici o ampliare quelli preesistenti] (1) .

4. [Nell'ampliamento dei cimiteri esistenti, l'ampiezza della fascia di rispetto non può essere inferiore a 100 metri dai centri abitati nei comuni con popolazione superiore ai 20.000 abitanti ed a 50 metri per gli altri comuni] (1) .

5. Il terreno dell'area cimiteriale deve essere sciolto sino alla profondità di metri 2,50 o capace di essere reso tale con facili opere di scasso, deve essere asciutto e dotato di un adatto grado di porosità e di capacità per l'acqua, per favorire il processo di mineralizzazione dei cadaveri.

6. Tali condizioni possono essere artificialmente realizzate con riporto di terreni estranei.

7. La falda deve trovarsi a conveniente distanza dal piano di campagna e avere altezza tale da essere in piena o comunque col più alto livello della zona di assorbimento capillare, almeno a distanza di metri 0,50 dal fondo della fossa per inumazione.>>

((1) Comma abrogato dall'art. 28, comma 2, L.166/2002. n.d.r.)

<sup>125</sup> Dall'art. 27 della LR 56/77:

<<[5] Nelle zone di rispetto dei cimiteri, definite dal Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni ed integrazioni, che devono avere profondità non inferiore a metri 150, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

[6] Ove la situazione orografica, o l'assetto degli abitati e gli edifici esistenti, non consentano - anche ai fini dell'ampliamento degli impianti cimiteriali esistenti - fasce di rispetto della profondità di metri 150, il Piano Regolatore Generale, sulla base di adeguata documentazione, può prevedere con specifiche prescrizioni la parziale riduzione di tali profondità.>>

<sup>126</sup> Il PRC approvato con D.C.C. n. 18 del 19/4/2007, prevede una riduzione di fascia di rispetto su conforme parere definitivo ASL prot. SISP n. 000965 del 28.2.2007, che:

<<esprime parere igienico sanitario FAVOREVOLE, sulla seguente proposta di riduzione della fascia di rispetto del Cimitero del Capoluogo:

- lati sud ed est: dagli attuali ml. 200 a ml. 85,

- altri lati: ml. 200,

così come riportato nell'elaborato grafico "Tavola 3 – Fascia di rispetto Cimitero del Capoluogo" approvato con D.C.C. n. 66 del 29/11/06.>>

La riduzione della fascia di rispetto come sopra descritta è stata disposta con Decreto del Sindaco n. 13 del 3/5/2007.

<sup>127</sup> Attualmente normato dalla legge regionale 5.12.1977, n. 56 e s.m.i., in particolare art. 25, comma 7.:

<<Il rilascio della concessione (leggasi permesso di costruire n.d.r.) per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;

<b>15. Rispetto corsi d'acqua:</b>	la fascia di <b>rispetto dei corsi d'acqua</b> prevista dal T.U. sulle opere idrauliche <sup>128</sup> . Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto quelli previsti dalla Legge <sup>129</sup> . Tale vincolo è esteso a tutti i corsi d'acqua individuati sulla Carta di Sintesi geologica ai fini della C.P.G.R. 7/LAP.	Fascia di rispetto mt. 10
<b>16. Corsi d'acqua</b>	Sono definiti <b>corsi d'acqua principali</b> quelli individuati dalla Regione <sup>130</sup> . Per tali corsi d'acqua è prevista la fascia di rispetto prescritta dalla LUR <sup>131</sup> (fascia	Fascia di rispetto mt. 100

b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma del presente articolo;

c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma;

d) le sanzioni, oltre a quelle del successivo art. 69, per l'inosservanza degli impegni assunti.>>

ed art. 25, commi 17 e 19:

<<[17] E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore.

[19] Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 17° del presente articolo non e' ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura e' stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.>>

<sup>128</sup> Attualmente T.U. sulle opere idrauliche approvato con R.D. 25.7.1904, n. 523 ed art. 90 DPR 616/77, (aree di classe IIIa ai sensi della Circolare PGR n. 7/LAP del 6.5.1996).

<sup>129</sup> Attualmente dall'art. 96 del R.D. 25.7.1904, n. 523 (art. 168, legge 20 marzo 1985, n. 2248, allegato F), che recita:

<<Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

a) La formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;

b) Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;

c) Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piante aderenti alle sponde;

d) La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;

e) Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;

f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;

g) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;

h) Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;

i) Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;

k) L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evita re il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;

l) Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;

m) I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari.

n) Lo stabilimento di molini natanti.>>

<sup>130</sup> Attualmente si condiderano quelli contenuti nell'elenco allegato "A" alla L.R. 30 aprile 1996, n. 23 e nell'elenco del cordi d'acqua principali del PTR.

<sup>131</sup> Attualmente dall'art. 29, comma 1., lett. b), L.R. 5.12.1977, n. 56 e s.m.i:

Art. 29 (Sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali)

<<[1] Lungo le sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali, dei laghi artificiali e delle zone umide di maggiore importanza, individuati nei Piani Regolatori Generali, e' vietata ogni nuova edificazione, oltreche' le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondita', dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita, di almeno:

a) metri 15 per fiumi, torrenti e canali nei territori compresi nelle Comunita' Montane;

b) metri 100 per fiumi, torrenti e canali non arginati nei restanti territori;

c) metri 25 dal piede esterno degli argini maestri, per i fiumi, torrenti e canali arginati;

<b>principali:</b>	di mt. 100 riducibile a mt. 50 <sup>132</sup> ). Rientrano nell'elenco dei suddetti corsi d'acqua il torrente Bobore (inf. 52 del fiume Tanaro (inf. 1)) ed il rio Valle Maggiore (inf. 61 del rio Triversa (inf. 59)). Nelle fasce di rispetto di cui sopra sono consentite le utilizzazioni previste dalla LUR <sup>133</sup> .	
<b>17. Aree esondabili PAI "Ee"</b>	Sono definite dal PAI <sup>134</sup> a rischio di esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua aree "Ee" <sup>135</sup> , quelle coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata. Nelle suddette aree sono consentiti gli interventi stabiliti dalle norme di attuazione dello stesso PAI <sup>136</sup> . Le aree Ee sono ricomprese nella classe di pericolosità IIIa 2 secondo la normativa regionale <sup>137</sup> . Le prescrizioni geologiche specifiche per tali aree sono riportate al precedente art. 22.	La perimetrazione è stata ridefinita rispetto a quella individuata dal PTP e riprodotta sulle tavole di piano con idonea simbologia.

d) metri 200 per i laghi naturali e artificiali e per le zone umide.>>

<sup>132</sup> Attualmente dall'art. 29, comma 2, L.R. 5.12.1977, n. 56 e s.m.i, che recita:

<<[2] Qualora in sede di formazione del progetto preliminare di Piano Regolatore sia accertata, in relazione alle particolari caratteristiche oro-idrografiche ed insediative, la opportunità di ridurre le fasce di rispetto entro un massimo del 50% rispetto alle misure di cui al precedente comma, la relativa deliberazione del Consiglio Comunale e' motivata con l'adozione di idonei elaborati tecnici contenenti i risultati delle necessarie indagini morfologiche ed idrogeologiche. Ulteriori riduzioni alle misure di cui alle lettere b) e d) del precedente comma, possono essere ammesse con motivata giustificazione ed autorizzazione della Giunta Regionale.>>

<sup>133</sup> Attualmente dall'art. 29, comma 3, L.R. 5.12.1977, n. 56 e s.m.i, che recita:

<<[3] Nelle fasce di rispetto di cui al primo comma sono consentite le utilizzazioni di cui al 3° comma dell'art. 27, nonche' attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali..>>

Il comma 3 dell'art. 27 dispone:

<<[3] Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, e' fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; 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. La normativa del Piano Regolatore Generale puo' prevedere che in dette fasce, a titolo precario, possa essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati.>>.

<sup>134</sup> Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Po n. 18/2001, pubblicata sulla G.U. n. 166 del 19.7.2001 è stato approvato con D.P.C.M. 24.5.2001 pubblicato sulla G.U. n. 183 del 8.8.2001.

<sup>135</sup> Secondo la definizione del comma 1., dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI, dalla rubrica "Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico".

<sup>136</sup> Stabilita dal comma 5., dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI, che recita:

<< 5. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- **gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457 (ora art. 3, comma 1., lett. a), b) e c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. -n.d.r.);**
- **gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;**
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.>>.

<sup>137</sup> Contenuta nella circolare n. 7/LAP dell' 8/5/1996 e successiva Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999.

<p><b>18. Aree esondabili PAI "Eb"</b></p>	<p>Sono definite dal PAI a rischio di esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua aree "Eb"<sup>138</sup>, quelle coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata. Nelle suddette aree sono consentiti gli interventi stabiliti dalle norme di attuazione dello stesso PAI<sup>139</sup>. Le aree Ee sono ricomprese nella classe di pericolosità IIIa 2 secondo la normativa regionale<sup>140</sup>. Le prescrizioni geologiche specifiche per tali aree sono riportate al precedente art. 22.</p>	<p>La perimetrazione è stata ridefinita rispetto a quella individuata dal PTP e riprodotta sulle tavole di piano con idonea simbologia.</p>
<p><b>19. Aree esondabili PAI "Em"</b></p>	<p>Sono definite dal PAI a rischio di esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua aree "Em"<sup>141</sup>, quelle coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata. Nelle suddette aree sono consentiti gli interventi stabiliti dalle norme di attuazione dello stesso PAI<sup>142</sup>. Le aree "Em" sono ricomprese nella classe di pericolosità Ila secondo la normativa regionale<sup>143</sup>. Le prescrizioni geologiche specifiche per tali aree sono riportate al precedente art. 22.</p>	<p>La perimetrazione è stata ridefinita rispetto a quella individuata dal PTP e riprodotta sulle tavole di piano con idonea simbologia.</p>
<p><b>20. Aree franose PAI "Fa"</b></p>	<p>Sono definite dal PAI aree franose "Fa"<sup>144</sup>, quelle interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata). Nelle suddette aree sono consentiti gli interventi stabiliti dalle norme di attuazione dello stesso PAI<sup>145</sup>. Le aree "Fa" sono ricomprese nella classe di pericolosità IIIa 1 secondo la normativa regionale<sup>146</sup>. Le prescrizioni geologiche specifiche per tali aree sono riportate al precedente art. 22.</p>	<p>La perimetrazione è stata ridefinita rispetto a quella individuata dal PTP e riprodotta sulle tavole di piano con idonea simbologia.</p>

<sup>138</sup> Secondo la definizione del comma 1., dell'art. 9 delle N.d.A. del PAI.

<sup>139</sup> Stabiliate dal comma 6., dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI, che recita:

<< 6. **Nelle aree Eb**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:

- gli interventi di **ristrutturazione edilizia**, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457 (ora art. 3, comma 1., lett. d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. -n.d.r.), **senza aumenti di superficie e volume;**
- gli interventi di **ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;**
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;

il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.>>.

<sup>140</sup> Contenuta nella circolare n. 7/LAP dell' 8/5/1996 e successiva Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999.

<sup>141</sup> Secondo la definizione del comma 1., dell'art. 9 delle N.d.A. del PAI.

<sup>142</sup> Stabiliate dal comma 6bis., dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI, che recita:

<< 6bis. **Nelle aree Em** compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.>>.

<sup>143</sup> Contenuta nella circolare n. 7/LAP dell' 8/5/1996 e successiva Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999.

<sup>144</sup> Secondo la definizione del comma 1., dell'art. 9 delle N.d.A. del PAI.

<sup>145</sup> Stabiliate dal comma 2., dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI, che recita:

<< 2. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, **nelle aree Fa** sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di **demolizione senza ricostruzione;**
- gli interventi di **manutenzione ordinaria degli edifici**, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457 (ora art. 3, comma 1., lett. a) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. -n.d.r.);
- gli **interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici** e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, **senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;**
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;

la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente valicato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere. >>.

<sup>146</sup> Contenuta nella circolare n. 7/LAP dell' 8/5/1996 e successiva Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999.

		simbologia.
<b>21. Aree franose PAI "Fq"</b>	Sono definite dal PAI aree franose "Fq" <sup>147</sup> , quelle interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata). Nelle suddette aree sono consentiti gli interventi stabiliti dalle norme di attuazione dello stesso PAI <sup>148</sup> . Le aree "Fq" sono ricomprese nella classe di pericolosità IIIa 1 secondo la normativa regionale <sup>149</sup> . Le prescrizioni geologiche specifiche per tali aree sono riportate al precedente art. 22.	La perimetrazione è stata ridefinita rispetto a quella individuata dal PTP e riprodotta sulle tavole di piano con idonea simbologia.
<b>22. Aree franose PAI "Fs"</b>	Sono definite dal PAI aree franose "Fs" <sup>150</sup> , quelle interessate da frane stabilizzate - (pericolosità media o moderata). Nelle suddette aree sono consentiti gli interventi stabiliti dalle norme di attuazione dello stesso PAI <sup>151</sup> . Le aree "Fs" sono ricomprese nella classe di pericolosità IIIa 1 secondo la normativa regionale <sup>152</sup> . Le prescrizioni geologiche specifiche per tali aree sono riportate al precedente art. 22.	La perimetrazione è stata ridefinita rispetto a quella individuata dal PTP e riprodotta sulle tavole di piano con idonea simbologia.
<b>23. Corridoi biologici</b>	Sono quelli individuati dal PTP: rio Lesche-Carbonera. In tali aree si applicano le norme di sistemazione agronomica riportate nelle note allegate alle presenti norme <sup>153</sup> .	La delimitazione è riprodotta sulle tavole di piano con idonea

<sup>147</sup> Secondo la definizione del comma 1., dell'art. 9 delle N.d.A. del PAI.

<sup>148</sup> Stabiliate dal comma 3., dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI, che recita:

<< 3. **Nelle aree Fq**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:

- gli interventi di **manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo**, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457 (ora art. 3, comma 1., lett. b) e c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. -n.d.r.), senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di **ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale**;
- gli interventi di **ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle alinee successive**;

la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo. >>.

<sup>149</sup> Contenuta nella circolare n. 7/LAP dell' 8/5/1996 e successiva Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999.

<sup>150</sup> Secondo la definizione del comma 1., dell'art. 9 delle N.d.A. del PAI.

<sup>151</sup> Stabiliate dal comma 4., dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI, che recita:

<< 4. **Nelle aree Fs** compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente. >>.

<sup>152</sup> Contenuta nella circolare n. 7/LAP dell' 8/5/1996 e successiva Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999.

<sup>153</sup> PRESCRIZIONI PER I CORRIDOI BIOLOGICI.

I corridoi ecologici sono porzioni di territorio, generalmente aree di forma allungata larghe alcuni metri e poste lungo corsi d'acqua, strade e confini di aree a diversa utilizzazione, senza soluzioni di continuità e interconnesse tra loro a formare una "rete ecologica".

I corridoi ecologici sono costituiti da bosco generalmente lineare (fasce boscate) formato da specie autoctone (si veda tabella allegata) secondo le proporzioni delle tipologie forestali caratteristiche del sito; fanno parte del suddetto bosco lineare oltre agli alberi anche gli arbusti, le erbe, e in generale tutta la flora tipica dell'ecosistema.

Nei corridoi ecologici la fauna è libera di svolgere le proprie attività vitali.

I corridoi ecologici assolvono contemporaneamente a diverse funzioni tra cui: la conservazione dei caratteri naturalistici, paesaggistici e ambientali, la permeabilità degli elementi naturalistici in un territorio antropizzato, la conservazione degli ecosistemi naturali, la formazione di ecotoni con probabile incremento della biodiversità, l'ombreggiamento estivo degli alvei dei corsi d'acqua naturali e delle strade, la funzione di barriera al vento, ai pollini, alle polveri, ai rumori, all'inquinamento luminoso e dell'aria.

		simbologia.
<b>24. Fasce acustiche CbA</b>	Le fasce A (mt. 100) di pertinenza acustica delle strade extraurbane secondarie esistenti (Cb) sono quelle definite dal DPR 142/2004 e s.m.i.. i cui limiti sono quelli riportati in allegato 1, tabella 2 del DPR stesso. In caso di nuovi interventi edificatori è prescritta la produzione della documentazione previsionale di clima acustico.	La delimitazione è riprodotta sulle tavole di piano con idonea simbologia.
<b>25. Fasce acustiche CbB</b>	Le fasce B (mt. 50) di pertinenza acustica delle strade extraurbane secondarie esistenti (Cb) sono quelle definite dal DPR 142/2004 e s.m.i.. i cui limiti sono quelli riportati in allegato 1, tabella 2 del DPR stesso.	La delimitazione è riprodotta sulle tavole di piano con idonea simbologia.
<b>26. Fasce acustiche Db</b>	Le fasce (mt. 100) di pertinenza acustica delle strade urbane di scorrimento esistenti (Db) sono quelle definite dal DPR 142/2004 e s.m.i.. i cui limiti sono quelli riportati in allegato 1, tabella 2 del DPR stesso. In caso di nuovi interventi edificatori è prescritta la produzione della documentazione previsionale di clima acustico.	La delimitazione è riprodotta sulle tavole di piano con idonea simbologia.

Per l'esatta determinazione delle fasce di rispetto da strade, cimitero, depuratori, pozzi, corsi d'acqua, elettrodotti fa fede l'effettiva posizione sul terreno dell'opera o del corso d'acqua che genera la fascia. E' pertanto applicabile per tutte le istanze da presentarsi entro le suddette fasce la procedura prevista dall'art. n 52 delle presenti Norme di Attuazione.

---

Ai fini del presente Piano regolatore generale le fasce tampone, i varchi paesistico ambientali, i sistemi di permeabilità ecologico-ambientale e di continuità ambientale sono assimilati ai corridoi ecologici come sopra definiti; le cinture "a verde" e i filari alberati posti in prossimità di taluni edifici e delle aree produttive del territorio extraurbano o ai margini del tessuto urbano con prevalenti funzioni di mimesi, di separazione ambientale, di mitigazione degli impatti sono pure assimilati ai corridoi ecologici.

In caso di formazione e sistemazione di corridoi ecologici o loro assimilati, qualora ricompresi in attività per cui sia richiesto il permesso di costruire, la D.I.A. o analoghi documenti, occorre presentare un progetto della fascia boscata che preveda una densità minima finale (ad attecchimento avvenuto e completato) di 0,25 alberi di alto fusto e di 1 albero di basso fusto o arbusto ogni metro lineare della fascia medesima; il suddetto progetto, oltre a motivare la scelta delle specie e i loro rapporti numerici, dovrà prevedere anche un piano di manutenzione suddiviso in un primo periodo (di norma 5 anni) di cure per l'attecchimento e la riuscita dell'impianto ed un secondo periodo in cui è prevista l'evoluzione del bosco e sono indicate le tecniche selvicolturali da adottare per il corretto mantenimento dello stesso con sottoscrizione del conduttore dei fondi per accettazione degli impegni.

## **ART.26 – OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E COMUNALI - INFRASTRUTTURE VIABILISTICHE**

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade, provinciali od in manutenzione alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi. Quanto disposto dal precedente capoverso si deve applicare a tutte le zone di piano.

**In merito al dimensionamento delle carreggiate stradali, la classificazione e i limiti dimensionali dovranno essere recepite le prescrizioni di Legge, in particolare dei disposti dei DD.MM. 5/11/2001 e 19/4/2006.<sup>154</sup>**

Ai sensi dell'art. 28 della LUR non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali provinciali. Quanto disposto dal precedente capoverso si deve applicare a tutte le zone di piano salvo i casi di assoluta impraticabilità accertati dall'ente proprietario della strada.

Le opere di urbanizzazione a rete di nuova realizzazione devono essere collocate nelle aree attigue al sedime stradale di proprietà pubblica.

In deroga a quanto previsto al comma precedente le nuove reti possono essere collocate su aree private poste a margine delle strade pubbliche di cui sopra entro una fascia di metri 3 senza che ciò debba comportare modifica dello strumento urbanistico.

Le opere di urbanizzazione a rete di nuova realizzazione da collocare su aree private diverse da quelle indicate al comma precedente, devono essere individuate sulle tavole di piano. La mancanza di indicazione comporta la necessità di una variante al PRGC anche di tipo semplificato come disposto dal Testo Unico sugli Espropri<sup>155</sup>.

### **Infrastrutture viabilistiche**

Comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili e generano le fasce di rispetto di cui alla legislazione vigente, all'interno delle quali potrà essere realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio extraurbano circostante.

In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di zone pubbliche e delle fasce di rispetto stradale, che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.

Ferme rimanendo le disposizioni di cui ai successivi commi, ove il PRG preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con altra zona, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori.

Le fasce di rispetto stradali sono inedificabili.

Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione di parcheggi.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti, se non diversamente normato per la specifica zona di piano, gli interventi fino alla ristrutturazione A4.2, la

<sup>154</sup> Modifica introdotta "ex officio" con l'approvazione del PRGC

<sup>155</sup> Attualmente previste dagli artt. 10 e 19 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.

ristrutturazione A4.3 è consentita solo se permette di portare il fabbricato al di fuori della fascia di rispetto.

Qualora la fascia di rispetto stradale interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.

Nel caso di edifici o nuclei esistenti, ubicati in tessuti edificati o in ambiti edificabili, su aree viabili o destinate a servizi oggetto di esproprio o cessione, è ammessa la demolizione con ricostruzione della volumetria demolita, maggiorata del 15% e conglobata a quella prevista nell'ambito oggetto di intervento. La ricostruzione dell'immobile deve avvenire con arretramento sul limite delle fasce in progetto e relativa cessione delle aree in proprietà lungo le stesse, da attuarsi con interventi diretti convenzionati.

Nel caso di edifici esistenti ubicati nei Territori Agricoli all'interno delle fasce di rispetto stradale è ammessa la demolizione con ricostruzione della volumetria demolita su area agricola adiacente e arretramento sul limite delle stesse fasce, da attuarsi con intervento diretto convenzionato.

#### Fasce di ambientazione stradale

Al fine della qualificazione del paesaggio, dell'abbattimento dell'inquinamento acustico nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico, conseguente al traffico motorizzato, lungo i nuovi tratti di grande traffico, in particolare nei tratti compresi nel tessuto urbano e nel Territorio extraurbano è individuata una specifica zona, destinata ad accogliere i necessari interventi di ambientazione degli stessi, nonché la realizzazione delle piste ciclabili.

Le tipologie di ambientazione previste, che dovranno essere specificate, dettagliate e/o integrate in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture, ricomprendono:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, alberi di specie latifoglie appartenenti alla vegetazione potenziale della zona o alla vegetazione naturalizzata della zona come da tabella allegata alle presenti N.d.A.;
- la realizzazione di fasce alberate; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie, ad eccezione panchine e manufatti similari e attrezzature per il tempo libero;
- la realizzazione di dune alberate, consistenti indicativamente in movimenti di terra non inferiori a m 3 dal piano dell'infrastruttura,
- la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno indicativamente essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti.

#### Piste ciclabili

Negli Elaborati di piano per il sistema della mobilità è indicata la rete delle piste ciclabili, esistenti e di nuova realizzazione, che collegano la città e il territorio extraurbano.

Nell'area urbana e in particolare nella zona consolidata, le nuove piste ciclabili potranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana di cui ai precedenti commi.

Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e/o di ambientazione e in modo compatibile agli interventi di ambientazione.

Le piste ciclabili di collegamento tra le frazioni e tra queste ed il concentrico, potranno essere realizzate nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica minore.

## **TITOLO VI - AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI**

### **ART.27 - AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI; DISPOSIZIONI GENERALI**

Il P.R.G. individua le parti di territorio l'utilizzazione delle quali è destinata a servizi [così come indicato dalla LUR<sup>156</sup>](#).

Dette aree sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. con la simbologia per esse prevista nelle tavole di progetto; alle stesse viene attribuito specifico utilizzo attraverso l'apposita simbologia.

Le aree per servizi sociali sono le “Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale”.

Il P.R.G. stabilisce, altresì, l'ubicazione degli impianti speciali di servizio urbano e territoriale, nonché i parametri da osservare per l'attuazione degli stessi.

I contenuti e le prescrizioni specifiche sono quelli degli articoli seguenti.

### **ART.28 - AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE**

Il P.R.G. classifica come aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale:

- a) le aree per servizi pubblici. [Sono le aree destinate a Parcheggio \(P\), Istruzione \(I\), e le attrezzature di Interesse Collettivo \(IC\)](#). Dette aree, ivi compresi gli edifici in esse ricadenti, hanno come obiettivo l'erogazione di pubblici servizi. La proprietà degli immobili, aree ed edifici dovrà essere pubblica.

L'acquisizione delle aree per servizi pubblici e degli edifici in esse ricadenti dovrà avvenire direttamente da parte del Comune o di enti pubblici istituzionalmente operanti sul settore dei servizi nei modi e nelle forme di legge, ovvero potrà avvenire indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo in esecuzione e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. Ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 15 del 07.03.1985 vengono specificatamente individuate, nell'ambito della dotazione complessiva di attrezzature per interesse comune, le seguenti aree destinate ad accogliere attrezzature religiose:

- Fraz. S. Giulio                    076-078
- Fraz. Gorzano                    084
- Fraz. Valscagliana            091
- Fraz. Torrazzo                   092
- Fraz. Ripalda                    073
- Fraz. S. Pietro                   070

Su tali aree è consentita la realizzazione da parte della chiesa Cattolica o di altre confessioni religiose proprietarie o assegnatarie delle stesse oltre che di interventi rivolti alla conservazione di patrimonio edilizio eventualmente già esistente, anche di interventi di ampliamento o di nuova costruzione di edifici per il culto e relative pertinenze funzionali, nel rispetto dei parametri edilizi di seguito riportati.

Le aree destinate e servizi pubblici sono edificabili nel rispetto della normativa stabilita dalle leggi di settore. La superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere comunque superiore al 50% della superficie ad essi asservita e la densità fondiaria non potrà superare il

---

<sup>156</sup> Attualmente normate dall'art. 21 della LR 56/77.

valore di 1 mq/mq. La dotazione di tali aree dovrà risultare garantita, come minimo, per la capacità insediativa prevista in attuazione di previsioni di strumenti urbanistici esecutivi. A tale fine dovranno essere dismesse le aree vincolate al P.R.G. e specificatamente indicate sulla cartografia di piano.

- b) le aree di verde attrezzato **denominate Verde Gioco Sport (VGS)**. Dette aree hanno come obiettivo la realizzazione di spazi pubblici per lo svago, e il gioco attrezzato e l'attività sportiva.
- c) la dotazione per abitante dalle aree di cui alle precedenti lettere a) e b) utili ai fini dell'osservanza degli standard minimi prescritti dalla LUR. n. 56/77 e s.m. ed i. è di mq 25.
- d) **è consentito l'esercizio di attività commerciali di somministrazione di alimenti e bevande, quando stabilito dall'organo comunale competente.**

### **Campo nomadi e strutture di prima accoglienza**

Sono destinate ad accogliere temporaneamente le popolazioni nomadi o a fornire servizi, alloggi e strutture di prima accoglienza di popolazioni extracomunitarie. Tali aree dovranno essere attrezzate con l'allacciamento ai pubblici servizi.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:

volumetria ammissibile:	180 mc ogni piazzola di sosta;
rapporto di copertura massimo:	70% della superficie della piazzola comprese verande;
altezza massima ammissibile:	mt. 3,50 alla gronda
distanze minime inderogabili:	
da strade:	mt. 0,00
da confini:	mt. 0,00
da fabbricati:	mt. 3,00 tra pareti finestrate. E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza;
piani fuori terra massimi ammessi:	1

### **Chioschi ed edicole.**

E' consentita, ad insindacabile discrezione dell'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle disposizioni dei commi seguenti, delle norme sulle fasce e zone di rispetto, nonché degli speciali vincoli di inedificabilità, l'installazione di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale o artigianale, quali edicole di giornali, chioschi di vendita di fiori e piante, chioschi di somministrazione al pubblico di bevande e alimenti, nelle aree vincolate dal P.R.G. per servizi pubblici.

I chioschi e le edicole potranno avere superficie non superiore a 20 mq. ed altezza alla gronda di mt. 2,50.

L'atto di assenso ad installare le opere di cui al precedente comma è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia all'assenza di un interesse pubblico la cui soddisfazione comporti la rimozione dell'opera.

Il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare le installazioni di cui al presente articolo, deve essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo, che riservino all'Amministrazione Comunale la facoltà di revocare l'assenso.

### **Aree a verde non attrezzato extra standard**

Le aree a verde non attrezzato extra standard hanno come obiettivo la realizzazione di spazi verdi non attrezzati anche di uso pubblico da sistemare con piantumazioni di alberature di alto fusto di essenze forti, tipiche della zona, al fine di integrare correttamente le previsioni

urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti. Sono spazi di interesse collettivo da attuare da parte dei soggetti attuatori di Piani Unitari di Coordinamento, esterni alle localizzazioni e non computati tra gli standard. Tali aree sono inedificabili.

## **ART.29 - IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO, TERRITORIALE E IMPIANTI DI SERVIZI TECNOLOGICI PUBBLICI**

Gli impianti di servizio urbano e territoriale possono essere realizzati anche su aree ad esse non specificamente destinate, con la sola osservanza della distanza dai confini e dalle strade e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- sottostazioni elettriche: superficie coperta 1/2; ammissibili nelle aree agricole, residenziali e per impianti produttivi;
- cabine per energia elettrica e gas metano: ammesse ovunque; qualora ricadono in area agricola, la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta a mt 3.00 mantenendo comunque, nel caso di viabilità veicolare, distanza dalla mezzeria stradale non inferiore a mt. 5.00 ;
- centrali telefoniche urbane: sono ammesse nelle aree agricole, nelle aree residenziali e nelle aree per impianti produttivi.

Gli impianti destinati a servizi tecnologici pubblici quali l'impianto di depurazione e le discariche per rifiuti solidi urbani, sono realizzati su aree specificatamente destinate dal P.R.G. o in quelle individuate con procedure in Variante.

**Per l'area G6-2 dovrà essere prevista la piantumazione del perimetro con essenze arbustive che non interferiscano con la funzionalità dell'impianto medesimo.**<sup>157</sup>

Tra le aree ed edifici per attrezzature e servizi sono individuate cartograficamente:

- L'area Dde = Sito da bonificare iscritto al n. 417 dell'Anagrafe Provinciale di cui all'art. 17 del D.M. 471/99 oggetto di interventi definiti dall'apposito Piano di bonifica ambientale.
- L'area C = Area per attrezzature pubbliche di supporto logistico e tecnologico disciplinata dalle Delibere della Giunta Provinciale n. 34172 del 21/10/97, n. 19279 del 16/6/98 e n. 48535 del 25/12/99.

Le aree destinati a detti servizi sono attuabili nel rispetto della normativa delle leggi di settore.

La superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere comunque superiore al 50% della superficie ad essi asservita e la densità fondiaria non potrà superare il valore di 1 mc/mq.

Rientrano tra gli impianti di servizio territoriale quelli destinati alle infrastrutture di servizio stradale. Sulle tavole di piano è riportata un'area a servizi G5-02 di proprietà della Provincia di Asti lungo la SP n. 58 in fz. S. Grato. Tale area viene assimilata alle aree a servizi di cui al precedente art. 28, primo comma, lettera b), con le stesse caratteristiche di edificabilità come ivi stabilite al penultimo capoverso.

Il disposto di cui al precedente art. 28, primo comma lettera d), non trova applicazione per l'area G5-02.

L'area G5-02 non viene considerata utile al fine dell'osservanza degli standards prescritti dalla LUR.

Per le opere a rete vale quanto disposto ai commi terzo, quarto e quinto del precedente art. 26.

### **AREE E IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE**

In attuazione della Direttiva PCM 3 marzo 1999 "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici", nelle aree di nuova urbanizzazione ed ai rifacimenti e/o integrazioni di quelli già esistenti ovvero in occasione dei significativi interventi di riqualificazione urbana, nel

<sup>157</sup> Paragrafo introdotto con la Variante Parziale 4-ter.

sottosuolo possono essere installati i seguenti servizi:

- reti di acquedotto;
- reti elettriche di distribuzione;
- reti elettriche per servizi stradali (es. illuminazione pubblica, semafori, ecc...);
- reti di distribuzione per le telecomunicazioni ed i cablaggi di servizi particolari;
- reti di teleriscaldamento;
- condutture del gas.

Reti e sistemi del servizio idrico

A decorrere dall'approvazione del PRG, gli interventi edilizi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, sono subordinati:

- a) alla realizzazione di rete separate di convogliamento delle acque bianche e delle acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico);
- b) alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura comunale. Le misure da adottare (a titolo esemplificativo: convogliamento nel reticolo idrografico superficiale previa pretrattamento delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc.), dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento. Gli uffici comunali e pubblici competenti dovranno di concerto accertare il sistema tecnico più idoneo in rapporto con le caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

Impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati

Fino all'approvazione dell'apposito piano regolatore dell'illuminazione di cui alla LR 31/2000, tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno contenere tutti gli accorgimenti tecnici necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.

Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti

Il PRG individua negli Elaborati le aree destinate ad impianti ed attrezzature per lo smaltimento, trattamento, riciclaggio, distruzione dei rifiuti di livello urbano (ecocentro ed impianto di compostaggio).

### **ART.30 - VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE - PREVALENZA DELLE NORME DI LEGGE SULLA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE, SULLA SICUREZZA, SUL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO AMBIENTALE DEI CONSUMI ENERGETICI**

I progetti delle opere pubbliche comunali e degli interventi edilizi di iniziativa privata, depositati (D.I.A.) e/o approvati dai competenti organi del Comune, devono garantire il rispetto delle disposizioni legislative in tema di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e di fruibilità per i soggetti portatori di handicap, nonché in tema di sicurezza, di contenimento dell'inquinamento ambientale e dei consumi energetici<sup>158</sup>.

---

<sup>158</sup> Quali, tra l'altro:

Non possono essere rilasciati permessi di costruire a realizzare progetti che non applichino compiutamente le disposizioni normative di cui al precedente comma.

Le disposizioni del presente Piano regolatore generale si intendono automaticamente integrate ed, ove occorra, sostituite dalle norme di legge, e dalle relative disposizioni regolamentari e di attuazione, che disciplinano le materie di cui al comma 1 che precede.

Secondo i disposti del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità<sup>159</sup> e nei limiti dallo stesso previsto è consentita l'approvazione di progetti per opere pubbliche da parte del consiglio comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano.

- 
- Decreto del Presidente della Repubblica del 26 agosto 1993, n. 412, recante “Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10”;
  - Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;
  - Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.;
  - Decreto Ministeriale 27 luglio 2005, “Norma concernente il regolamento d'attuazione della legge 9 gennaio 1991, n. 10 (articolo 4, commi 1 e 2), recante: «Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia».”;
  - Legge regionale 28 maggio 2007, n. 13, recante “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia”.

<sup>159</sup> Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, recante “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità “, e s.m.i., in particolare dall’art. 10. “Vincoli derivanti da atti diversi dai piani urbanistici generali (L)” e dall’art. 19. “L’approvazione del progetto (L)”, il quale prevede che <<1. Quando l’opera da realizzare non risulta conforme alle previsioni urbanistiche, la variante al piano regolatore può essere disposta con le forme di cui all’articolo 10, comma 1, ovvero con le modalità di cui ai commi seguenti. (L)>>

## **TITOLO VII - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI**

### **ART.31 AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI GENERALI**

L'attivazione delle aree è subordinata all'osservanza delle prescrizioni geologiche definite dalla Relazione Geologico – Tecnica (Elab.3.11.1), dalla RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA - SCHEDE DELLE AREE INTERESSATE DA NUOVI INSEDIAMENTI E DALLE OPERE PUBBLICHE DI PARTICOLARE IMPORTANZA (Elab. 3.11.13) e dall'art. 22 delle presenti norme. Qualora le aree risultino prive della dovuta relativa scheda, le stesse dovranno essere attivate nel rispetto della normativa prevista dalla relativa classe di pericolosità geomorfologica.

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste e terziarie in genere,.

Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi di Legge<sup>160</sup>, definisce la superficie massima di vendita per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali.. Il piano commerciale comunale ha individuato due addensamenti, l'addensamento A1 (centro storico **come delimitato ai soli fini del commercio**), ~~l'addensamento A3~~ e l'addensamento A4, le attività commerciali in esse insediabili sono quelle riportate nelle relative tabelle contenute nel piano commerciale stesso.

La destinazione di locali ad uso commerciale comporta il reperimento degli standards.

In ogni caso nel capoluogo, nelle aree a destinazione residenziale non comprese nell'**Addensamento A1 ed A4 Centro Storico**, **è consentito** la superficie utile destinata all'esercizio di attività commerciali al minuto **compresa la somministrazione di alimenti e bevande (esercizi di vicinato)** ~~non potrà essere inferiore a mq 50 per ogni attività, salvo diversa indicazione del piano commerciale.~~

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, ad orto o lastricate, in essa non è comunque consentito l'accumulo di materiale e rottami a cielo aperto.

Le principali classi di aree residenziali sono:

- centro storico;
- aree di utilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente:
  - aree di ristrutturazione;
  - aree a capacità insediativa esaurita;

---

<sup>160</sup> Il Comune ha dato attuazione alle disposizioni particolari precisate dalla regione in applicazione dell'art. 10 del D.lgs. 114/1998, nonché provvedere in materia di orari.

La Regione Piemonte ha dato attuazione alle funzioni delegate dal D.lgs. 114/1998 mediante:

- 1) La legge regionale 12.11.1999, n. 28, recante "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114";
- 2) La deliberazione Consiglio Regionale 29.10.1999 n. 563-13414 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio o sede fissa ...";
- 3) La deliberazione Giunta Regionale 1.3.2000 n. 42-29532 relativa alle "Indicazioni inerenti la fase di prima applicazione" della normativa;
- 4) La deliberazione Giunta Regionale 1.3.2000 n. 43-29533, sui procedimenti.
- 5) La legge regionale 30.12.2003, n. 37, recante "Modifiche ed integrazioni della legge regionale 12 novembre 1999, n. 28 (Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114)".
- 6) La DCR 23.12.2003, n. 347-42514, recante "Modifiche ed integrazioni dell'allegato A) alla DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 (Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114)".

- aree di trasformazione urbanistica:
  - aree di completamento (C) e Nuovo Impianto (NI);
  - aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici.

Valgono comunque le disposizioni regionali in materia di recupero dei rustici<sup>161</sup>.

Tutti gli edifici a destinazione residenziale ad eccezione di quelli ricadenti nel centro storico, possono essere dotati delle seguenti pertinenze, **nel rispetto dei parametri di zona**:

- a) una autorimessa di superficie coperta non superiore a 35 mq. dotata di copertura con altezza all'imposta del tetto non superiore a mt. 2,50 per ogni 300 mc. di abitazione;
- b) tettoie e porticati aperti, di superficie coperta non superiore a 50 mq. per unità immobiliare da non posizionare prioritariamente lungo la facciata principale, sono comunque consentite, anche in deroga ai parametri edilizi, quelle di superficie coperta non superiore a 35 mq. dotate di copertura con altezza all'imposta del tetto non superiore a mt. 2,50;
- c) spazi destinati all'impiego del tempo libero quali piscine e campi da gioco per uso familiare. I relativi locali tecnologici strettamente necessari nonché i locali accessori, sono comunque consentiti, anche in deroga ai parametri edilizi, in misura non superiore a 50 mq. di superficie netta se interrati e non superiore a 25 mq. di superficie netta se fuori terra, in tal caso dovranno essere dotati di copertura con altezza all'imposta del tetto non superiore a mt. 2,50;
- d) cantine ed altri locali accessori interrati o seminterrati nei terreni in declivio, di superficie utile non superiore a 50 mq per ciascuna unità immobiliare che non costituiscano superficie utile;
- e) gazebi e pompeiane della superficie massima di 16 mq e dell'altezza massima di mt. 3,00, nel punto più alto della struttura, muniti eventualmente di copertura con teli leggeri. I gazebi e le pompeiane dovranno essere aperti sui lati, essere semplicemente appoggiati al terreno e dovranno essere costituiti da strutture esili in legno, ferro verniciato o alluminio di tipo preverniciato. Gazebi e pompeiane di dimensioni maggiori, quanto a superficie coperta, o ancorati stabilmente al suolo tramite strutture fisse in muratura o calcestruzzo devono conseguire il permesso di costruire nel rispetto dei parametri di copertura della zona.

Distanze minime inderogabili per i bassi fabbricati eventualmente previsti:

i bassi fabbricati potranno sorgere al confine purchè l'altezza misurata all'imposta del tetto non superi i 2,50 mt e **comunque nel rispetto dei parametri di zona**<sup>162</sup>.

Unicamente a confine, è inoltre possibile la costruzione di fabbricati pertinenziali aventi altezza anche superiore a quelli di cui al comma precedente, purchè posizionati ad una quota inferiore rispetto alla proprietà adiacente, così da non presentare in alcun punto, rispetto a tale confine, altezza superiore a tre metri misurata all'estradosso del coronamento della copertura piana o al colmo di copertura a falde. In ogni caso tali costruzioni non potranno superare l'altezza complessiva di mt. 5,00 e **comunque nel rispetto dei parametri di zona**<sup>163</sup>.

#### PRESCRIZIONI SPECIALI PER IL CONTENIMENTO ENERGETICO

Indipendentemente dagli indici di zona sono sempre consentiti gli interventi energetico-ambientali sugli edifici e relativi spazi aperti:

<sup>161</sup> Attualmente LR 9/2003 e circolare applicativa 5/PET/2003

<sup>162</sup> Modifica introdotta "ex officio" con l'approvazione del PRGC

<sup>163</sup> Modifica introdotta "ex officio" con l'approvazione del PRGC

Miglioramento energetico-ambientale degli edifici e spazi aperti (Eco1);  
Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti (Eco2);  
Rigenerazione ambientale degli spazi aperti (Eco3).

Sono altresì sempre consentiti gli interventi ecologico-ambientali:

Rinaturalizzazione dei suoli (Eco4);  
Rinaturalizzazione del reticolo idrografico (Eco5);  
Rinaturalizzazione di aree libere (Eco6).

Gli interventi energetico-ambientale sugli edifici e spazi aperti (Eco1, Eco2 ed Eco3) e gli interventi ecologico-ambientali (Eco4, Eco5 ed Eco6), che attuano le disposizioni richiamate all'art. 13 sono attivabili secondo i disposti dello stesso art. 13.

Sono promosse iniziative volte all'autoalimentazione almeno del 60% del fabbisogno energetico di ciascuna unità abitativa.

Nelle aree edificate di interesse ambientale e nel centro storico, i suddetti interventi volti al contenimento energetico e di sostenibilità ambientale sono sottoposti, nei casi previsti, al parere della Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali<sup>164</sup>.

E' prescritta la valutazione di impatto acustico e l'adozione, se del caso, di barriere antirumore.

### **Orti urbani**

La formazione di "orti urbani" è ammessa mediante le suddivisioni di appezzamenti purchè la superficie di detti orti sia inferiore a mq. 500 ed a condizione che:

- gli orti urbani devono essere destinati a risolvere esigenze esclusivamente temporanee;
- i casottini ad uso ricoveri attrezzi non possono avere dimensione superiore a 2,00 x 1,50 m, con altezza non superiore a 2,20 m alla linea di gronda e devono essere realizzati in materiale ecocompatibile (prioritariamente in legno) con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio agricolo e dovranno essere destinati esclusivamente per il ricovero degli attrezzi necessari per la coltivazione dell'orto;
- la recinzione del comparto di intervento sia realizzata in semplice rete metallica opportunamente mascherata da quinta verde;
- le serre per le colture potranno essere installate esclusivamente a carattere temporaneo stagionale e se costituite da listelli di materiale plastico o archetti in ferro semplicemente infissi nel terreno. Potranno avere superficie non superiore a 30 mq. ed altezza in centro di mt. 2,20, coperti da teli in plastica trasparente o rete antigrandine.

Dimensioni maggiori ed altri tipi di strutture possono essere consentiti, previo permesso di costruire, nel rispetto degli indici di zona e delle caratteristiche costruttive.

### **Costruzioni temporanee.**

In tutte le zone di piano per le sole attività esistenti, è consentita la realizzazione di strutture temporanee<sup>165</sup> con esclusione di depositi, accumuli di rifiuti e rottami, nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie della zona del P.R.G.C o di quelle in essere nonché delle norme sulle fasce e zone di rispetto, e degli speciali vincoli di inedificabilità.

Le strutture precarie in oggetto dovranno rispettare il rapporto di copertura e le distanze previste da strade, confini e fabbricati per la specifica area di P.R.G.C e potranno essere consentite entro un limite massimo di 150 mq. di superficie coperta; 25 mq. sono comunque consentiti in deroga ai parametri di area del P.R.G.C.. Dovranno riguardare comunque strutture "precarie" non fisse, prive cioè di fondazioni di ogni tipo e natura e semplicemente appoggiate o tassellate al suolo e adeguatamente controventate, di facile rimozione da eseguire a seguito di semplice richiesta dell'A.C.

<sup>164</sup> Prevista dall'art. 91 quinquies della LUR.

<sup>165</sup> Come definite dall'art. 56, 1° comma lettera c) L.R. 56/77 e s.m. ed i.

L'atto di assenso dovrà essere subordinato al deposito di adeguata garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria di importo pari al costo delle opere necessarie alla rimozione della struttura stessa, stimato al momento del rilascio dell'atto amministrativo dal tecnico progettista con idonea relazione di stima e maggiorato del 20% a copertura degli eventuali costi che l'A.C. dovesse sostenere per provvedere direttamente alla rimozione.

La temporaneità del manufatto è di 24 mesi rinnovabili, ad insindacabile discrezione dell'Amministrazione Comunale, su richiesta scritta del titolare della autorizzazione.

Non occorre ad alcun titolo abilitativo per quanto concerne la posa, su suolo privato, di:

- serre temporanee a protezione di colture agricole o floreali costituite semplicemente da centine fissate nel terreno e copertura con teloni in pvc o reti antigrandine, al di fuori delle aree urbane ove sono consentite esclusivamente le serre ed i casottini disciplinati dal paragrafo "orti urbani", le serre temporanee devono avere un'estensione massima di 100 mq ed un'altezza di massima di mt. 2,40;
- elementi di arredo giardino quali vasi, fioriere, fontanelle, pergolati costituiti da elementi leggeri, tavoli e panchine, forni e barbecue che non coprano superfici superiori a mq. 2,50 e siano contenuti entro un'altezza di mt. 2,50;
- reti di recinzione non rigide ancorate a semplici paletti di ferro infissi nel terreno, nel rispetto del REC.

I contenuti e le prescrizioni specifiche sono quelli degli articoli seguenti.

#### **ART.32 - (ABROGATO)**

- ARTICOLA STRALCIATO -

## ART.33 - CENTRO STORICO (A)

Il Centro Storico è individuato ai sensi della LUR<sup>166</sup> e delimitato sulle tavole grafiche del P.R.G. con l'apposita simbologia.

### DESTINAZIONE D'USO

Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste e terziarie in genere.

Le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite variazioni della destinazione d'uso. Sono consentiti gli interventi normati dal PCC per l'addensamento A1; è consentita la monetizzazione degli standards. **Sono soggette alle stesse disposizioni le attività di somministrazione di alimenti e bevande<sup>167</sup>.**

I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo.

In relazione al tipo di intervento previsto per il fabbricato, saranno consentiti gli adattamenti per i nuovi utilizzi.

### INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per gli edifici residenziali nel Centro Storico, sono:

- manutenzione ordinaria - A1 (art. 14 N.D.A.);
- manutenzione straordinaria - A2 (art. 14 N.D.A.);
- restauro e risanamento conservativo - A3 (art. 15 N.D.A.);

sono inoltre ammessi, al di fuori degli edifici vincolati come beni culturali, gli interventi di

- ristrutturazione edilizia - A4.1 (art. 16 N.D.A.);
- ristrutturazione edilizia - A4.2 (art. 16 N.D.A.);
- ristrutturazione - A4.4 (art. 16 N.D.A.);
- ristrutturazione - A4.5 (art. 16 N.D.A.).

A ciascun edificio è attribuito uno specifico tipo di intervento definito topograficamente sulla tavola del P.R.G..

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.D.A.

E' ammesso, nel caso e secondo i limiti di cui al precedente articolo 18 al quale dovrà farsi specifico riferimento l'intervento di ristrutturazione urbanistica.

Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria e secondaria<sup>168</sup>.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Con delibera consigliare potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di

<sup>166</sup> Attualmente specificato all'art. 24, comma 1., punto 1).

<sup>167</sup> L.R. 29/12/2006, n. 38 e s.m.i. ed in particolare D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268 e s.m.i..

<sup>168</sup> Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), e v) dell'art. 51 della LUR. n. 56/77 e s.m. ed i.

S.U.E..

Con Deliberazione del Consiglio Comunale è altresì consentito variare il tipo di intervento attribuito dal P.R.G. a ciascun edificio con le modifiche che non costituiscono variante ai sensi della LUR<sup>169</sup>.

Gli interventi di ristrutturazione A4.4 ed A4.5 che prevedono ampliamenti volumetrici, **devono in ogni caso essere puntualmente e preliminarmente individuati ed essere sottoposti a P.d.R. attuativo nonché**<sup>170</sup> vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ai limiti previsti dalla Legge<sup>171</sup>.

Detti spazi per parcheggi vanno reperiti esclusivamente all'interno del lotto oggetto d'intervento. In particolari condizioni, qualora sia dimostrato che non è tecnicamente possibile reperire detti spazi all'interno del lotto l'Organo competente del comune può autorizzare in alternativa il reperimento al di fuori del lotto con atto di vincolo.

Le aree libere sono inedificabili fatti salvi i S.U.E. di iniziativa pubblica.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ammessi esclusivamente in presenza di strumento urbanistico esecutivo saranno soggetti alle seguenti prescrizioni:

- volumetria ammissibile: quella esistente
- rapporto di copertura massimo: quello esistente
- altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici circostanti. Per edifici circostanti si intendono gli edifici adiacenti e quelli presenti lungo il fronte viario su cui fronteggiano entro un raggio di 50 metri dall'edificio in oggetto; per altezza si intende quella relativa al singolo edificio considerato tenendo conto del dislivello naturale tra i fabbricati;
- distanze minime inderogabili:
  - da strade: 0.00 mt
  - da confini: da codice civile
  - da fabbricati: da codice civile
- piani fuori terra massimi ammessi: non superiore a quelli residenziali circostanti. per edifici circostanti si intendono gli edifici adiacenti e quelli presenti lungo il fronte viario su cui fronteggiano entro un raggio di 50 metri dall'edificio in oggetto; per altezza si intende quella relativa al singolo edificio considerato tenendo conto del dislivello naturale tra i fabbricati.

Per tutti gli interventi in Centro Storico soggetti al rilascio di permessi di costruire occorre preventivamente conseguire il parere della Commissione Regionale per la Tutela e la Valorizzazione dei Beni Culturali ed Ambientali<sup>172</sup>.

**~~Sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art. 31 delle presenti norme.~~**<sup>173</sup>

---

<sup>169</sup> Modifiche di cui all'ottavo comma dell'art. 17 della LUR. n. 56/77 e s.m. ed i..

<sup>170</sup> Modifica introdotta "ex officio" con l'approvazione del PRGC

<sup>171</sup> Il limite previsto dall'art. 2 della legge 122/89 è di mq 1 per ogni 10 mc.

<sup>172</sup> Prevista attualmente dall'art. 91 bis della LUR in osservanza dell'8° comma dell'art.40 e del 15° comma dell'art. 49 LUR..

<sup>173</sup> Modifica introdotta "ex officio" con l'approvazione del PRGC

**ART.34 - AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Il P.R.G. individua le parti di tessuto urbano per le quali sono opportuni interventi di riqualificazione funzionale, igienica, edilizia e ambientale.

Le aree di cui al presente articolo si distinguono in aree di recupero e di capacità insediativa esaurita.

I vincoli e le prescrizioni attinenti dette aree sono quelli di cui ai successivi articoli.

Nelle operazioni di recupero i vani su terrapieno non potranno avere destinazione residenziale.

Sono considerate aree di utilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente quelle definite dai successivi artt.:

- 35 aree di ristrutturazione (B-B2.1 e B-B2.2);
- 36 norme speciali per le aree di ristrutturazione contraddistinte con la sigla B-B2.2;
- 37 aree a capacità insediativa esaurita (B-B1).

## ART.35 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE (B-B2.1 E B-B2.2)

Le aree di ristrutturazione sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione, sono aree urbane di ristrutturazione le aree contraddistinte con la sigla: B-B2.

### DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Per tutte le aree B-B2 (B-B2.1 e B-B2.2):

- a) Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa quali attività professionali e artigianali di servizio non nocive e nè moleste e terziarie in genere;
- b) le aree risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio a verde, nonché a giardino ovvero orto quando di pertinenza degli edifici;
- c) le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite nei limiti di cui alle precedenti lett. a) e b) variazioni della destinazione d'uso. I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa;
- d) sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale, stalle, porcilaie, concimaie, ogni attrezzatura rurale in contrasto con la funzione residenziale dell'area ed altresì attività di commercio all'ingrosso oltreché industriali.

Sono consentiti gli interventi normati dal PCC per gli addensamenti A3 ed A4; previo reperimento degli standard per i quali non è consentita la monetizzazione.

### INTERVENTI AMMESSI

- |  |                        |
|--|------------------------|
| - manutenzione ordinaria e straordinaria | - A1 (art. 14 N.D.A.); |
| - manutenzione ordinaria e straordinaria | - A2 (art. 14 N.D.A.); |
| - restauro e risanamento conservativo    | - A3 (art. 15 N.D.A.); |

sono inoltre ammessi, al di fuori degli edifici vincolati come beni culturali, gli interventi di

- |                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| - ristrutturazione edilizia | - A4.1 (art. 16 N.D.A.); |
| - ristrutturazione edilizia | - A4.2 (art. 16 N.D.A.); |
| - ristrutturazione edilizia | - A4.3 (art. 16 N.D.A.); |
| - ristrutturazione          | - A4.4 (art. 16 N.D.A.); |
| - ristrutturazione          | - A4.5 (art. 16 N.D.A.); |
| - ristrutturazione          | - A4.6 (art. 16 N.D.A.); |

tali interventi sono ammessi anche per le attrezzature rurali e non più utilizzate;

- |                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| - ristrutturazione urbanistica | - A6 (art. 18 N.d.A.); |
| - ampliamento                  | - A7 (art. 19 N.D.A.)  |

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione primaria e secondaria<sup>174</sup>.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Con delibera consigliare potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo unitario (P.d.R.), comunque obbligatorio in caso di ristrutturazione urbanistica.

<sup>174</sup> Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), e v) dell'art. 51 della LUR. n. 56/77 e s.m. ed i.

Gli interventi di ristrutturazione A4.4 ed A4.5 che prevedono ampliamenti volumetrici, vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ai limiti previsti dalla Legge<sup>175</sup>.

Detti spazi per parcheggi vanno reperiti esclusivamente all'interno del lotto oggetto d'intervento e devono essere raggiungibili e dimensionalmente idonei per la sosta di autovetture.

Gli interventi di ampliamento saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:  
volumetria ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di mc 300 e di 3 mc/mq densità fondiaria; 75 mc sono comunque consentiti esclusivamente per l'ampliamento delle destinazioni già residenziali. Gli ampliamenti possono comportare altresì incremento della superficie coperta, per porticati esterni, nella misura del 30% della superficie coperta esistente.

rapporto di copertura massimo: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie del lotto;

altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti: per edifici circostanti si intendono gli edifici adiacenti e quelli presenti lungo il fronte viario su cui fronteggiano entro un raggio di 50 metri dall'edificio in oggetto; per altezza si intende quella relativa al singolo edificio considerato tenendo conto del dislivello naturale tra i fabbricati;

distanze minime inderogabili:

da strade: 0.00 m nel rispetto del filo edilizio preesistente;

da confini: 0.00 mt, in caso di assenso del vicino confinante ed in caso di bassi fabbricati;  
5.00 mt, nei restanti casi;

da fabbricati: 10.00 mt tra pareti finestrate. E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza;

piani fuori terra massimi ammessi: non superiore a quelli circostanti residenziali circostanti: per edifici circostanti si intendono gli edifici adiacenti e quelli presenti lungo il fronte viario su cui fronteggiano entro un raggio di 50 metri dall'edificio in oggetto; per altezza si intende quella relativa al singolo edificio considerato tenendo conto del dislivello naturale tra i fabbricati.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica la volumetria ammissibile non potrà superare il volume dei fabbricati esistenti mentre il rapporto massimo di copertura non potrà superare il 50% della superficie dei lotti.

Per le restanti prescrizioni operative si fa completo riferimento alle prescrizioni di cui sopra, relative all'intervento dell'ampliamento.

Sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art. 31 delle presenti norme.

### **ART.36 - NORME SPECIALI PER LE AREE DI RISTRUTTURAZIONE CONTRADDISTINTE CON LA SIGLA B-B2.2**

Nelle aree contraddistinte con la sigla B-B2.2, oltre a quanto disposto al precedente art.35, sono ammesse la residenza rurale e le attrezzature quali fienili, stalle, serre, magazzini in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli.

---

<sup>175</sup> Il limite previsto dall'art. 2 della legge 122/89 è di mq 1 per ogni 10 mc.

In tali aree è consentito l'intervento di nuova costruzione (A8) di attrezzature rurali ivi comprese le residenze di imprenditori agricoli come definiti all'art. 45, con l'osservanza delle stesse prescrizioni e degli stessi vincoli, nonché dell'impegno al mantenimento della destinazione d'uso, previsti nelle aree destinate ad uso agricolo al successivo art. 45.

Per la realizzazione di nuove costruzioni è altresì stabilito il rispetto di quanto seguito specificato:

nella eventuale costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a quella stabilita dalle relative norme contenute nello specifico paragrafo delle zone agricole al successivo art. 45.

le concimaie, i pozzi per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml 50.00 e di ml 20.00 dalle abitazioni.

rapporto di copertura massimo della superficie direttamente asservita alle costruzioni: non superiore ad 1/3

distanza dalle strade: m.6,00

distanza dai confini : m.5,00

distanza dai fabbricati: m. 10,00

altezza massima: non superiore a quella degli edifici circostanti dove: per edifici circostanti si intendono gli edifici adiacenti e quelli presenti lungo il fronte viario su cui fronteggiano, o, in assenza di fronte viario, lungo la stessa curva di livello e sullo stesso versante entro un raggio di 150 metri dall'edificio in oggetto; per altezza si intende quella relativa al singolo edificio considerato tenendo conto del dislivello naturale tra i fabbricati; in ogni caso l'altezza non potrà essere superiore a mt.7,50.

Sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art. 31 delle presenti norme.

## **ART.37 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (B-B1)**

Il P.R.G. individua le parti di tessuto urbano generalmente di epoca recente per le quali non sono richiesti interventi di sostituzione o ristrutturazione in profondità.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate sulle tavole grafiche del P.R.G. con l'apposita simbologia.

### **DESTINAZIONE D'USO AMMESSE**

- a) Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizio ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa quali attività professionali e artigianali di servizio non nocive e né moleste e terziarie in genere;
- b) le aree libere o risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio o a verde attrezzato ovvero orto o lastricate, quando di pertinenza degli edifici; le destinazioni d'uso in atto sono confermate. Sono consentite, nei limiti di cui alle precedenti lettere a) e b) variazioni della destinazione d'uso.

### **INTERVENTI AMMESSI**

Gli interventi ammessi per le aree a capacità insediativa esaurita o di contenimento allo stato di fatto sono:

- |                                       |                        |
|---------------------------------------|------------------------|
| - manutenzione ordinaria              | - A1 (art. 14 N.D.A.); |
| - manutenzione straordinaria          | - A2 (art. 14 N.D.A.); |
| - restauro e risanamento conservativo | - A3 (art. 15 N.D.A.); |
- sono inoltre ammessi, al di fuori degli edifici vincolati come beni culturali, gli interventi di
- |                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| - ristrutturazione edilizia | - A4.1 (art. 16 N.D.A.); |
| - ristrutturazione edilizia | - A4.2 (art. 16 N.D.A.); |
| - ristrutturazione edilizia | - A4.3 (art. 16 N.D.A.); |
| - ristrutturazione          | - A4.4 (art. 16 N.D.A.); |
| - ristrutturazione          | - A4.5 (art. 16 N.D.A.); |
| - ristrutturazione          | - A4.6 (art. 16 N.D.A.); |
| - ampliamento               | - A7 (art. 19 N.D.A.)    |

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione primaria e secondaria<sup>176</sup>.

### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

Nelle presenti aree, attraverso un piano tecnico esecutivo di OO.PP. il P.R.G. propone il recupero dell'impianto urbanistico ed una più elevata qualità dell'ambiente; a tal fine attraverso gli strumenti urbanistici esecutivi potranno essere definiti gli interventi da attuare per il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano e la conseguente formazione di vie pedonali, ed attraverso l'individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

Gli interventi di ampliamento saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:  
volumetria ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di mc 300 e di 3 mc/mq come densità fondiaria; 75 mc sono comunque consentiti esclusivamente

---

<sup>176</sup> Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), e v) dell'art. 51 della LUR. n. 56/77 e s.m. ed i.

per l'ampliamento delle destinazioni già residenziali. Gli ampliamenti possono comportare altresì incremento della superficie coperta, per porticati esterni, nella misura del 30% della superficie coperta esistente.

Rapporto di copertura massimo: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie del lotto;

altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti: per edifici circostanti si intendono gli edifici adiacenti e quelli presenti lungo il fronte viario su cui fronteggiano entro un raggio di 50 metri dall'edificio in oggetto; per altezza si intende quella relativa al singolo edificio considerato tenendo conto del dislivello naturale tra i fabbricati;

distanze minime inderogabili:

da strade: 0.00 m nel rispetto del filo edilizio preesistente

da confini: 0.00 mt, in caso di assenso del vicino confinante ed in caso di bassi fabbricati;  
5.00 mt, nei restanti casi;

da fabbricati: 10.00 mt tra pareti finestrate. E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza;

piani fuori terra massimi ammessi: non superiore a quelli circostanti residenziali circostanti: per edifici circostanti si intendono gli edifici adiacenti e quelli presenti lungo il fronte viario su cui fronteggiano entro un raggio di 50 metri dall'edificio in oggetto; per altezza si intende quella relativa al singolo edificio considerato tenendo conto del dislivello naturale tra i fabbricati.

Sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art. 31 delle presenti norme.

### **ART.38 - AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Il P.R.G.. delimita le parti di territorio da sottoporre a nuova edificazione, anche previa demolizione totale o parziale dei fabbricati esistenti.

Dette aree si distinguono in aree di completamento o nuovo impianto.

I vincoli e le prescrizioni attinenti dette aree sono quelli di cui al successivo articolo.

Le aree di ristrutturazione urbanistica hanno valore di zone di recupero.

Sono considerate aree di trasformazione urbanistica quelle definite dal successivo art.:

- 39 aree di completamento (C) e di nuovo impianto (NI).
- 40 aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici.

## **ART.39 - AREE DI COMPLETAMENTO (C.) E DI NUOVO IMPIANTO (NL)**

Le aree di completamento e di nuovo impianto sono delimitate sulle tavole grafiche di P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione sono:

- aree urbane di completamento le aree contraddistinte le sigle NN.V4 C;
- aree periferiche di nuovo impianto le aree contraddistinte le sigle NN.V4 N.I.

### **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Gli edifici sono adibiti all'abitazione. All'interno degli edifici, oltre alla destinazione residenziale che deve comunque essere quella prevalente ed occupare oltre il 50% del volume e della superficie, sono consentite attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali (quali uffici, ambulatorio medico) ed artigianali di servizio (quali parrucchiere, calzolaio, sarto) non nocive e ne moleste e terziarie in genere.

Le aree risultanti libere sono adibite a parcheggio, a verde, nonché a giardino ovvero orto e lastricate quando di pertinenza degli edifici.

Sono incompatibili stalle, porcilaie, concimaie, ecc., attrezzature rurali ed altresì bassi fabbricati incompatibili con la destinazione residenziale nonché attività di commercio all'ingrosso oltreché attività industriali.

### **INTERVENTI AMMESSI**

Gli interventi ammessi per le aree di completamento sono:

- ampliamento - A7 (art. 19 N.d.A.);
- nuova costruzione - A8 (art. 20 N.d.A.).

Gli interventi ammessi per le aree di nuovo impianto sono:

- nuova costruzione - A8 (art. 20 N.d.A.).

I contenuti, le descrizioni e le modalità attuative dei singoli interventi sono quelli specificati agli art. 19 e 20 delle presenti N.d.A..

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione primaria e secondaria<sup>177</sup>.

### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

- 1) Rapporto massimo di copertura: del lotto netto
  - costruibile 35%
  - libera 35%
  - a verde 30%
- 2) Altezza massima: come risulta dalle Tabelle di Zona
- 3) Piani fuori terra: come risulta dalle Tabelle di Zona
- 4) Distanze minime inderogabili:
  - dalle strade: 6.00 mt.

---

<sup>177</sup> Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), e v) dell'art. 51 della LUR. n. 56/77 e s.m. ed i.

dai confini: 5.00 mt.

dai fabbricati : 10.00 mt

- 5) Tipologie edilizie: come risulta dalle Tabelle di Zona
- 6) Le strade residenziali veicolari dovranno essere bordate da filari di alberi.
- 7) Dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi privati in misura non inferiore ai limiti previsti dalla Legge<sup>178</sup>. Detti spazi per parcheggi vanno reperiti esclusivamente all'interno del lotto oggetto d'intervento e devono essere raggiungibili e dimensionalmente idonei per la sosta di autovetture.
- 8) Gli interventi di nuova edificazione devono garantire la dotazione e/o cessione delle aree a servizio dovute per legge di cui agli art. 5 e 7 delle presenti N.di A.
- 9) La progettazione deve tener conto delle metodologie e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio deducibili dagli allegati al PTP.
- 10) Per gli interventi di nuova edificazione è d'obbligo che venga garantito l'accesso pubblico al lotto con viabilità adeguata ai disposti di legge.
- 11) Qualora sulla cartografia di piano siano stati individuati "fili edilizi di fabbricazione" e/o "coni visuali di tutela paesaggistica"(da intendersi come aree interne alle aree di nuova edificazione la cui superficie concorre alla definizione dell'indice -It e If- ma in cui è fatto divieto l'inserimento di manufatti edilizi), gli stessi sono da ritenersi vincolanti ai fini progettuali.

#### DENSITA' DI FABBRICAZIONE

Gli indici di densità edilizia territoriale (It) e fondiaria (If) sono quelli indicati nelle Tabelle di Zona.

Dovrà comunque essere effettuata la verifica prescritta dal precedente art. 9 lettera d.

Sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art. 31 delle presenti norme.

---

<sup>178</sup> Il limite previsto dall'art. 2 della legge 122/89 è di mq 1 per ogni 10 mc.

## **ART.40 - AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI**

Il Piano regolatore generale individua e localizza tra le aree destinate ad edilizia residenziale quelle ove è favorito l'intervento pubblico. Trattasi dell'area di nuovo impianto 16/V4.

Nelle aree di cui al presente articolo, l'attuazione del P.R.G. può essere effettuata, in alternativa alla previsione di cui al precedente art. 39, anche mediante i piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive integrazioni e modifiche o mediante l'applicazione delle disposizioni della legge 17 febbraio 1992 n. 179 e delle successive norme statali e regionali che la integrano.

E' altresì data applicazione ove, ne ricorrano i presupposti, all'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i.<sup>179</sup>.

Le aree, comprese nei piani approvati a norma della L. n. 167/1962, destinate alla costruzione di case economiche e popolari sono cedute in proprietà a cooperative edilizie, con preferenza ai proprietari espropriati ai sensi dell'art. 35, 11° comma della citata L. n. 865/1971, sempre che questi e i soci delle cooperative abbiano i requisiti soggettivi previsti dalle vigenti disposizioni per poter usufruire dei contributi per la costruzione di case economiche e popolari da parte dello Stato, della Regione e degli Enti legalmente autorizzati alla concessione dei suddetti finanziamenti.

Il piano si attua applicando tutte le prescrizioni di cui al precedente art. 39 e relative tabelle di zona fatta eccezione per i seguenti indici:

- indice densità edilizia fondiaria: 1.20

---

<sup>179</sup> Con D.C.C. n. 29/2008, - ai sensi dell' art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i.-, tale ipotesi è già stata attuata per due piani del palazzo Conte Nuvoli ex sede dei Padri Dottrinari in variante al PRGC vigente.

## **TITOLO VIII - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE** **- AREE INDUSTRIALI - ARTIGIANALI - COMMERCIALI-**

### **ART.41 - DISPOSIZIONI GENERALI**

L'attivazione delle aree è subordinata all'osservanza delle prescrizioni geologiche definite dalla Relazione Geologico – Tecnica (Elab.3.11.1), dalla RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA - SCHEDE DELLE AREE INTERESSATE DA NUOVI INSEDIAMENTI E DALLE OPERE PUBBLICHE DI PARTICOLARE IMPORTANZA (Elab. 3.11.13) e dall'art. 22 delle presenti norme. Qualora le aree risultino prive della dovuta relativa scheda, le stesse dovranno essere attivate nel rispetto della normativa prevista dalla relativa classe di pericolosità geomorfologica.

Nelle aree destinate ad impianti produttivi i fabbricati sono adibiti alla produzione industriale o artigianale e ad attrezzature funzionali agli impianti, quali uffici, magazzini, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, attrezzature per l'approvvigionamento energetico, idrico, per la depurazione.

In dette aree è ammessa la realizzazione dell'abitazione del titolare e del personale di custodia.

La superficie destinata ad abitazione dovrà essere strettamente ragguagliata alle necessità abitative del titolare dell'azienda ed a quella di custodia e comunque non superiore a 150 mq di superficie utile; l'attività produttiva cui dette abitazioni sono legate dal vincolo di pertinenzialità, registrato e trascritto, deve avere una superficie minima pari ad almeno il triplo di quella abitativa.

Sono consentiti insediamenti commerciali secondo quanto previsto dal piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva (Piano Commerciale) formato ai sensi di Legge<sup>180</sup>.

Il piano commerciale comunale ha individuato ~~tre~~ **due** addensamenti:

~~l'addensamento A1 (centro storico) — non interessato dalle norme del presente articolo in quanto privo di aree produttive —;~~

~~l'addensamento A3~~ e l'addensamento A4.

Il piano commerciale comunale ha individuato altresì tre localizzazioni:

**Nr. 1 localizzazione di tipo L1 – Localizzazioni commerciali urbane non addensate<sup>181</sup>;**

<sup>180</sup> Il Comune ha dato attuazione alle disposizioni regionali in applicazione dell'art. 10 del D.lgs. 114/1998.

La Regione Piemonte ha dato attuazione alle funzioni delegate dal D.lgs. 114/1998 mediante:

- 1) La legge regionale 12.11.1999, n. 28, recante “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114”;
- 2) La deliberazione Consiglio Regionale 29.10.1999 n. 563-13414 “Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio o sede fissa ...”;
- 3) La deliberazione Giunta Regionale 1.3.2000 n. 42-29532 relativa alle “Indicazioni inerenti la fase di prima applicazione” della normativa;
- 4) La deliberazione Giunta Regionale 1.3.2000 n. 43-29533, sui procedimenti.
- 5) La legge regionale 30.12.2003, n. 37, recante “Modifiche ed integrazioni della legge regionale 12 novembre 1999, n. 28 (Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114)”.
- 6) La DCR 23.12.2003, n. 347-42514, recante “Modifiche ed integrazioni dell'allegato A) alla DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 (Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114)”

<sup>181</sup> Le localizzazioni L.1 sono così definite dal piano commerciale:

*Le aree candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti nel quadro del processo di riqualificazione urbana sono ubicate nel tessuto residenziale, lambite e percorse da assi viari di livello urbano e devono rispettare i parametri riportati nella tabella che segue.*

*Per le verifiche dei parametri si deve far riferimento al perimetro della localizzazione, con l'avvertenza che tutti i parametri sono vincolanti.*

**Nr. 2 localizzazioni di tipo L2** – Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate<sup>182</sup>.

Le attività commerciali in esse insediabili sono quelle riportate nelle relative tabelle contenute nel piano commerciale stesso.

La destinazione di locali ad uso commerciale comporta il reperimento degli standards previsti dalla LUR<sup>183</sup> e secondo quanto previsto dal piano di adeguamento e sviluppo della rete

<b>Localizzazione L1</b>	<b>Parametri legge DCR 59-10831/06 all'art. 14 punto b)</b>	<b>Parametri reali Localizzazione L1.1</b>
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti Y.1	mt. 500	mt. 500
Numerosità dei residenti entro il perimetro del cerchio avente raggio come da parametro Y.1 X.1	1.000 residenti	residenti > 2.000
Distanza stradale massima della localizzazione dal nucleo residenziale perimetrato individuato sulla tavola A del presente J.1	mt 500	125m
Dimensione massima della localizzazione	mq. 20.000	mq. 15.043

<sup>182</sup> Le localizzazioni L.2 sono così definite dal piano commerciale:

*Le aree candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti nel quadro del processo di riqualificazione urbana, ubicate ai bordi del tessuto residenziale urbano, lambite e percorse da assi viari di primo livello e devono rispettare i parametri riportati nella tabella che segue.*

*Per le verifiche dei parametri si deve far riferimento al perimetro della localizzazione. tutti i parametri sono vincolanti ad esclusione della sola dimensione minima del lotto che non è prescrizione vincolante.*

<b>Localizzazione L2</b>	<b>Parametri legge DCR 59-10831/06 all'art. 14 punto b)</b>	<b>Parametri reali L2 .1</b>	<b>Parametri reali L2. 2</b>
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti - Y.2	mt. 1.000	mt. 1.000	mt. 1.000
Numerosità dei residenti entro il perimetro del cerchio avente raggio come da parametro Y.2 X.2	1.500 residenti	residenti >2.500	residenti >2.500
Distanza stradale massima della localizzazione dal nucleo residenziale perimetrato individuato sulla tavola A del presente piano J.2	mt 500	mt. 239	mt. 86
Dimensione minima della localizzazione H.2	mq. 15.000	mq. 15.254	mq. 33.872
Dimensione massima della localizzazione H.2	mq. 60.000	mq. 15.254	mq. 33.872
Distanza stradale minima da altra localizzazione L2 D.2	mt. 1.000	mt 2.400	mt. 2.400
Distanza stradale minima da un addensamento urbano Al W2	mt. 1.000	mt. 1.094	mt. 1.026

<sup>183</sup> LR 56/77 e s.m.i., art. 21, commi 1.punto 3) e 2., di seguito riportati:

*-3) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio non soggetti alle prescrizioni di cui al secondo comma: nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1) e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, terzo comma, lettere e) ed f), la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80 per cento della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g), la dotazione minima è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni.*

*[2] Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d.lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore a mq 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui*

distributiva (Piano Commerciale).

Le attività insediabili negli addensamenti e nelle localizzazioni, **ivi comprese quelle oggetto di eventuali autoriconoscimenti di localizzazioni L1**, sono riportate nel piano commerciale in base alle diverse tipologie distributive<sup>184</sup> **nei successivi articoli e nelle tabelle di zona.**

Le aree destinate ad impianti produttivi sono:

- aree di riordino, di completamento e di ampliamento;
- area produttiva di nuovo impianto sottoposta a P.I.P. (INI).

Il P.R.G. individua e norma altresì gli impianti in zona impropria che si confermano nella loro ubicazione.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche funzionali agli impianti produttivi quali parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi, mense e attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 20% della superficie territoriale destinata alle aree di nuovo insediamento e del 10% della superficie fondiaria destinata alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale ed alle aree di impianti produttivi esistenti che si confermano nella loro ubicazione ai sensi della LUR<sup>185</sup>.

*all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998, applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del primo comma e quelli previsti nel presente comma; nel caso di interventi nei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1), la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80 per cento degli standard previsti dai citati indirizzi e criteri, fatte salve ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dai criteri stessi. I Comuni possono richiedere altre dotazioni di standard o di altre aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non disciplinate dal presente comma e che sono da intendersi aggiuntive a quelle previste dallo stesso.*

*[3] In tutti i casi di cui ai nn. 1), 2) e 3), del presente articolo, negli interventi all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione.*

<sup>184</sup> Vedasi la seguente tabella riportata dal piano commerciale:

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE (2)	SUPERFICIE DI VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI			LOCALIZZAZIONI	
		A1	A3	A4	L1	L2
VICINATO (1)	fino a 150	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	151 - 250	NO	NO	NO	NO	NO
M-SAM2	251 - 900	NO	NO	NO	NO	NO
M-SAM3	901 - 1.500	NO	NO	NO	NO	NO
M-SE1	151 - 400	NO	NO	NO	SI	SI
M-SE2	401 - 900	NO	NO	NO	SI	SI
M-SE3	901 - 1.500	NO	NO	NO	NO	NO
M-CC	151 - 1.500	NO	NO	NO	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti  
A3 = Addensamenti commerciali urbani forti  
A4 = Addensamenti commerciali urbani minori  
L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate  
L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

NOTE:

(1) Gli esercizi di vicinato sono consentiti anche esternamente agli addensamenti commerciali là dove, secondo le norme del presente PRGC, l'attività commerciale è compatibile.

(2) Tipologie delle strutture distributive: Medie strutture.

<sup>185</sup> Ai sensi dei combinati disposti degli artt. 21, comma 1, numero 2) e 26 comma 1, lettere b) e c), LUR. n. 56/77 e s.m. ed i.

Per gli impianti produttivi esistenti, confermati nelle aree di riordino e di completamento se gli interventi ammessi non giustificano autonome localizzazioni di attrezzature, il P.R.G. prevede generalmente che le predette dotazioni concorrono alla formazione delle aree destinate alla formazione delle aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale; in tal senso se ne ammette la monetizzazione [secondo le prescrizioni dell'art. 7 delle N. di A.](#)

Al fine di garantire la realizzazione delle suddette aree, il Comune istituisce un fondo vincolato finalizzato all'acquisizione di spazi individuati in sede di P.R.G.C.

Le seguenti aree sono state scorporate dal conteggio degli standards della residenza e individuate come aree ed attrezzature di interesse locale da realizzarsi con i proventi delle monetizzazioni:

[P-D-1, P-D-2, P-D-7, P-D-8, P-D-12, P-D-14, P-D-24, P-D-27, P-D-29, P-D-30, P-D-33, P-D-35 e P-D-36.](#)

In alternativa alla monetizzazione, **di cui al comma precedente è comunque<sup>186</sup>** ammesso il reperimento diretto delle suddette aree a servizi e la conseguente cessione gratuita al Comune.

La dotazione di aree per l'attrezzatura pubbliche funzionali ai nuovi impianti commerciali o all'ampliamento di quelli esistenti è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda del pavimento; di tali aree la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico, da reperire all'interno del lotto.

I contenuti e le prescrizioni attinenti le aree di completamento di riordino da attrezzare, nonché gli impianti in zona impropria confermati nella loro ubicazione, sono quelli degli articoli seguenti.

**L'insediamento di nuove attività commerciali su aree libere con cambio di destinazione d'uso deve prevedere il preliminare ricorso allo strumento urbanistico esecutivo che garantisca il reperimento delle aree a servizio e la presenza della viabilità pubblica di accesso e di servizio.<sup>187</sup>**

Per ogni attività, anche già in atto, dovranno comunque essere rispettate le norme antinquinamento previste dalle vigenti disposizioni di legge regionale o nazionale.

E' vietato l'insediamento nel territorio comunale di nuove attività classificate a rischio di incidenti rilevanti, ai sensi di Legge<sup>188</sup>, salvo che in zone appositamente localizzate dalla strumentazione urbanistica, previa valutazione dell'ampiezza del raggio di impatto e comunque ad una distanza non inferiore ad un chilometro dai limiti di zona omogenea A, B, C e G, in ambito urbano.

Non è ammesso nel territorio comunale l'insediamento di nuove attività produttive idroesigenti con consumo annuo superiore a 300.000 mc, non alimentate da acque superficiali convenientemente trattate, o da acque specificamente convogliate per usi industriali.

**[Si subordina l'attivazione degli interventi di completamento ed ampliamento e nuovo impianto, alla predisposizione di opportune fasce di rispetto attorno agli edifici industriali ai sensi del](#)**

<sup>186</sup> Modifica introdotta "ex officio" con l'approvazione del PRGC

<sup>187</sup> Modifica introdotta "ex officio" con l'approvazione del PRGC

<sup>188</sup> D.Lgs 17/8/1999, n. 334

**comma 7 della LR 56/77 e smi, nonché<sup>189</sup>** alla compensazione della microflora esistente attraverso l'utilizzo di vegetazione autoctona<sup>190</sup>. In particolare, dovranno essere previste idonee barriere di vegetazione lungo i percorsi di accesso all'area attraverso la messa a dimora di alberi e arbusti, schermando con opportune barriere vegetali anche le aree di manovra e parcheggio. Eventuali opere di consolidamento/sostegno devono essere attuate attraverso l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

## **ART.42 - IMPIANTI PRODUTTIVI IN ZONA IMPROPRIA**

Il P.R.G. individua gli impianti produttivi in zona impropria, con esclusione della zona agricole per la quale è prevista una specifica diversa normativa, che si confermano nella loro ubicazione.

Gli impianti di cui al presente articolo sono delimitati sulla tavole grafiche del P.R.G. e individuati con l'apposita simbologia.

### **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Le destinazioni d'uso in atto, **ancorché incompatibili con il tessuto circostante**, sono confermate **fin tanto che non viene a cessare l'attività**.

In caso di cessazione delle attività in atto, **fin tanto che incompatibili**, sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con quelle delle zone di piano adiacenti e le attività commerciali in caso di individuazione o di eventuali autoriconoscimenti di localizzazioni L1.

### **INTERVENTI AMMESSI**

Sin tanto che permane l'attività in atto sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria - A1 (art. 14 N.D.A.);
- manutenzione straordinaria - A2 (art. 14 N.D.A.);

In caso di cessazione dell'attività **in atto, fin tanto che incompatibile**, è consentito esclusivamente l'insediamento di altre attività compatibili con le destinazioni delle aree urbanistiche adiacenti, attivabili direttamente per i seguenti interventi:

- cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie
- restauro e risanamento conservativo - A3 (art. 15 N.D.A.);
- ristrutturazione edilizia - A4.1 (art. 16 N.D.A.);
- ristrutturazione edilizia - A4.2 (art. 16 N.D.A.);
- ristrutturazione edilizia - A4.3 (art. 16 N.D.A.);
- ristrutturazione - A4.4 (art. 16 N.D.A.);
- ristrutturazione - A4.5 (art. 16 N.D.A.);
- ristrutturazione - A4.6 (art. 16 N.D.A.);

**previa la cessione degli standards di Legge<sup>191</sup> in relazione alle destinazioni d'uso in progetto da reperire all'interno dell'area, fatte salve le disposizioni di cui al precedente art. 7.**

<sup>189</sup> Modifica introdotta "ex officio" con l'approvazione del PRGC

<sup>190</sup> Per vegetazione autoctona si intende alberi di specie latifoglie appartenenti alla vegetazione potenziale della zona o alla vegetazione naturalizzata della zona come da tabella allegata alle presenti N.d.A.

<sup>191</sup> Attualmente stabiliti dall'art. 51 della LUR. n. 56/77 e s.m. ed i., nonché, per le attività commerciali dalla L.R. 28/99 e dagli artt. 25 e 26 della D.C.R. 563-131414/1999, e s.m.i

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione primaria e secondaria<sup>192</sup>.

Con delibera consigliare potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della del permesso di costruire è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo unitario.

In caso di cessazione di attività **in atto, fin tanto che incompatibile**, previa presentazione di PdR, potrà essere consentita la ristrutturazione **di tipo B e<sup>193</sup> urbanistica, con relativa cessione degli standards di Legge<sup>194</sup> in relazione alle destinazioni d'uso in progetto da reperire all'interno dell'area, fatte salve le disposizioni di cui al precedente art. 7. Il PdR dovrà comunque recepire le indicazioni progettuali in materia di viabilità prescritte dal precedente art. 5.**

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica la volumetria ammissibile non potrà superare il volume dei fabbricati esistenti mentre il rapporto massimo di copertura non potrà superare il 50% della superficie dei lotti **e nei casi di demolizione e ricostruzione, l'indice non potrà superare i 3 mc/mq<sup>195</sup>**. I restanti parametri da rispettare dovranno essere i seguenti:

altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti: per edifici circostanti si intendono gli edifici adiacenti e quelli presenti lungo il fronte viario su cui fronteggiano entro un raggio di 50 metri dall'edificio in oggetto; per altezza si intende quella relativa al singolo edificio considerato tenendo conto del dislivello naturale tra i fabbricati;

distanze minime inderogabili:

da strade: 0.00 m nel rispetto del filo edilizio preesistente

da confini: 0.00 mt, in caso di assenso del vicino confinante ed in caso di bassi fabbricati;  
5.00 mt, nei restanti casi;

da fabbricati: 10.00 mt tra pareti finestrate. È ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza;

piani fuori terra massimi ammessi: non superiore a quelli residenziali circostanti: per edifici circostanti si intendono gli edifici adiacenti e quelli presenti lungo il fronte viario su cui fronteggiano entro un raggio di 50 metri dall'edificio in oggetto; per altezza si intende quella relativa al singolo edificio considerato tenendo conto del dislivello naturale tra i fabbricati;.

Sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art. 31 delle presenti norme.

**In caso di cambio di destinazione d'uso a seguito della cessazione dell'attività produttiva esistente, è d'obbligo lo smantellamento delle strutture non compatibili con il contesto ambientale circostante o l'adattamento delle stesse a volumi, tipologie, e caratteri architettonici atti a minimizzarne l'impatto sul paesaggio circostante.**

**Sono consentiti gli insediamenti commerciali come previsto al precedente art. 41, anche in caso di eventuali autoriconoscimenti di localizzazioni L1.**

**In caso di ristrutturazioni urbanistiche che prevedono spostamenti in pianta dei volumi edilizi, sia l'altezza sia il numero di piani degli edifici deve essere calcolato, se non si attesta**

---

<sup>192</sup> Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), e v) dell'art. 51 della LUR. n. 56/77 e s.m. ed i.

<sup>193</sup> Modifica introdotta "ex officio" con l'approvazione del PRGC (evidentemente, per uniformità di lettura delle norme di piano, non avendo le parole "di tipo B" autonomo significato, si deve far riferimento alla suddivisione degli interventi praticata dal precedente art. 16 ed alla ristrutturazione di tipo B) della Circolare 5/SG/URB del 1984.

<sup>194</sup> Attualmente stabiliti dall'art. 51 della LUR. n. 56/77 e s.m. ed i., nonché, per le attività commerciali dalla L.R. 28/99 e dagli artt. 25 e 26 della D.C.R. 563-131414/1999, e s.m.i.

<sup>195</sup> Modifica introdotta "ex officio" con l'approvazione del PRGC

lungo un fronte viario, entro 50 i metri circostanti l'edificio in progetto.

**Il P.d.R. obbligatorio per gli interventi di ristrutturazione di tipo B e urbanistica, deve definire preliminarmente l'area pertinenziale di intervento, i servizi pubblici da dimettere, la viabilità pubblica di accesso e quella privata di servizio, il verde di lotto ed i parcheggi privati, nonché individuare le misure messe in atto per rendere compatibile la struttura con l'ambiente circostante.<sup>196</sup>**

---

<sup>196</sup> Modifica introdotta "ex officio" con l'approvazione del PRGC

## ART.43 - AREE DI RIORDINO, DI COMPLETAMENTO E DI AMPLIAMENTO

Il P.R.G. delimita le parti di territorio sulle quali insistono impianti esistenti da mantenere, ristrutturare in loco o ampliare, oppure nelle quali possono essere ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi, previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quella circostante, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture ed attrezzature.

Le aree di cui al presente articolo sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia. A più completa specificazione sono aree di riordino da attrezzare o di completamento ed ampliamento, le aree contraddistinte con i n. da 1 a 39.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Nelle aree di cui al presente articolo le destinazioni d'uso in atto sono confermate. Sono ammesse tutte le categorie di attrezzature funzionali agli impianti di produzione, quali laboratori, magazzini, parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri sociali, mense, attrezzature per la depurazione, nonché uffici e abitazione del titolare dell'azienda o del personale di custodia. Sono consentiti gli insediamenti commerciali come previsto al precedente art. 41 [nelle aree individuate nelle tabelle di zona](#).

### ATTIVITA' AMMESSE

E' ammessa la prosecuzione del tipo di attività in atto, nonché la realizzazione di impianti che costituiscono "ampliamento orizzontale e/o verticale della produzione". Sono altresì ammesse nuove attività nonché la riconversione ad altri tipi di attività produttiva.

### INTERVENTI AMMESSI

Nelle aree di riordino da attrezzare o di completamento e ampliamento gli interventi ammessi, nei limiti fissati dalle tabelle di zona, sono:

- a) per le destinazioni d'uso in atto diverse da quelle ammesse:
- manutenzione ordinaria - A1 (art. 14 N.D.A.);
  - manutenzione straordinaria - A2 (art. 14 N.D.A.);
- b) per le destinazioni d'uso ammesse:
- cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie
  - manutenzione ordinaria - A1 (art. 14 N.D.A.);
  - manutenzione straordinaria - A2 (art. 14 N.D.A.);
  - restauro e risanamento conservativo - A3 (art. 15 N.D.A.);
  - ristrutturazione edilizia - A4.1 (art. 16 N.D.A.);
  - ristrutturazione edilizia - A4.2 (art. 16 N.D.A.);
  - ristrutturazione edilizia - A4.3 (art. 16 N.D.A.);
  - ristrutturazione - A4.4 (art. 16 N.D.A.);
  - ristrutturazione - A4.5 (art. 16 N.D.A.);
  - ristrutturazione - A4.6 (art. 16 N.D.A.);
  - ampliamento - A7 (art. 19 N.D.A.);
  - nuova costruzione - A8 (art. 20 N.D.A.);

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione primaria e secondaria<sup>197</sup>.

<sup>197</sup> Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), e v) dell'art. 51 della LUR. n. 56/77 e s.m. ed i.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Quando non diversamente indicato nei successivi commi del presente paragrafo:

- 1) Rapporto di copertura del lotto netto:
  - costruibile: come indicato nelle tabelle di zona;
  - libera: come indicato nelle tabelle di zona;
  - a verde: come indicato come indicato nelle tabelle di zona;
- 2) Altezza massima: **mt 10,50**
- 3) Piani fuori terra: nei limiti dell'altezza massima;
- 4) Distanza minima inderogabile:
  - dalla strada: mt 10.00 o filo edilizio preesistente
  - da confini: 0.00 mt, in caso di assenso del vicino confinante ed in caso di bassi fabbricati; 5.00 mt, nei restanti casi;
  - dai fabbricati: non minore dell'altezza del fabbricato antistante.
- 5) La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda o del personale di custodia, per nuovi insediamenti non può superare i 150 mq ivi comprese le superfici esistenti.
- 6) Per gli interventi A7, A8 sono da prevedere le seguenti attrezzature:
  - ove necessarie strade di collegamento:  
strade di sezione utile non inferiore a quanto previsto dal REC<sup>198</sup>;
  - ove necessari accessi a strade provinciali:  
gli accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni dagli assi esistenti e con sezione utile non inferiore a quanto previsto dal REC<sup>199</sup>;
  - ove necessarie strade interne di servizio:  
strade di sezione utile non inferiore a quanto previsto dal REC<sup>200</sup>;
  - aree per servizi:  
Ai sensi della LUR<sup>201</sup> la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, e' stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria. Nelle aree che per l'esiguità delle superfici degli interventi non giustificano autonome localizzazioni di attrezzature, si prevede generalmente che le predette dotazioni minime concorrano alla formazione delle aree destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse locale; in tal senso se ne ammette la monetizzazione. In alternativa alla monetizzazione è ammesso il reperimento diretto delle aree a servizi, connesse alle attività produttive, individuate dal PRGC e la conseguente cessione gratuita al Comune **come stabilito al precedente art. 7.**
- 7) Le aree P31, parte dell'area P7 (corrispondente al lotto di superficie pari a **2430** mq.) e P20 (Capoluogo) sono destinate esclusivamente ad impianti per la distribuzione di carburanti e alle relative attività integrative nel rispetto della normativa regionale vigente.  
Per tali aree, i parametri urbanistici sono i seguenti:
  - Rapporto di copertura fondiario 15%
  - Altezza massima mt 6,50Si subordina l'attivazione degli interventi alla compensazione della microflora esistente attraverso l'utilizzo di vegetazione autoctona<sup>202</sup>. In particolare, dovranno essere previste idonee barriere di vegetazione lungo i percorsi di accesso all'area attraverso la messa a

<sup>198</sup> In particolare dall'art. 57 "Strade private".

<sup>199</sup> In particolare dall'art. 57 "Strade private".

<sup>200</sup> In particolare dall'art. 57 "Strade private".

<sup>201</sup> Ai sensi dei combinati disposti degli artt. 21, comma 1, numero 2) e 26 comma 1, lettere b) e c), LUR. n. 56/77 e s.m. ed i.

<sup>202</sup> Per vegetazione autoctona si intende alberi di specie latifoglie appartenenti alla vegetazione potenziale della zona o alla vegetazione naturalizzata della zona come da tabella allegata alle presenti N.d.A.

dimora di alberi e arbusti, schermando con opportune barriere vegetali anche le aree di manovra e parcheggio. Eventuali opere di consolidamento/sostegno devono essere attuate attraverso l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica. Lungo la dorsale stradale di accesso, la dotazione di aree verdi dovrà raggiungere almeno il 10% della superficie territoriale dell'area.

- 8) L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con aree ad altra destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore ed antinquinamento con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto. In particolare per l'area produttiva nr. 7 dovrà prevedersi la piantumazione di alberi ad alto fusto di specie autoctona per una profondità di mt 10.00 lungo la strada di P.R.G. che separa l'area produttiva da quella limitrofa residenziale, in modo da separare e schermare visivamente le due diverse zone.
- 9) Il rapporto massimo di copertura è esteso all'intera superficie di proprietà, comprensiva di aree a servizi, previa redazione di S.U.E., con cessione gratuita delle aree a servizi di cui al punto 6 del presente articolo. In tal caso tale rapporto massimo non potrà superare il 50% della superficie territoriale di proprietà con proporzionale riduzione delle superfici a verde e libera.

In caso di attivazione di medie o grandi strutture di vendita all'interno delle localizzazioni L2, dovrà essere propedeuticamente redatto e approvato dal Consiglio Comunale un Progetto Unitario di Coordinamento (PUC).

Il PUC ed in ogni caso i SUE dovranno prevedere:

- la valorizzazione dell'identità paesaggistica;
- la salvaguardia degli scorci visuali ai fini della tutela dei caratteri emergenti del paesaggio rispetto alla via principale di comunicazione di fondovalle ed ad elementi puntuali di valore architettonico, artistico o paesaggistico-storico;
- l'edificazione nel rispetto dei caratteri costruttivi tradizionali del territorio;
- una sufficiente previsione di aree verdi, al fine di garantire il mantenimento della biodiversità, anche attraverso l'utilizzo di vegetazione autoctona. A tal fine sono state individuate lungo il perimetro le "aree a verde non attrezzate" da reperire, sistemare con piantumazione del perimetro dell'area interessata con una fascia di alberature di alto fusto di essenze forti, tipiche della zona, avente profondità minima di mt. 10,00 e a file sfalsate, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti, con funzione altresì di mitigazione dell'impatto acustico ed ambientale. Per tale obbligo è opportuno che in sede di convenzione vengano definite le garanzie relative all'effettiva piantumazione anzidetta, quale ad esempio la sottoscrizione di una apposita garanzia fideiussoria;
- l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica e tecniche a basso impatto paesistico – ambientale;
- l'individuazione di aree a servizi, da reperire all'interno della localizzazione stessa. Potrà essere ammesso il reperimento di tali aree all'esterno della localizzazione, in quanto, in sede di adeguamento del PRG al PTP sono state individuate aree a servizi esterne al perimetro L2;
- per l'Area L2 in fregio alla S.P. 58, di accorpate l'innesto all'area commerciale nella realizzazione della rotatoria, secondo le indicazioni predisposte dal Servizio Viabilità della Provincia, mentre per l'Area L2 in fregio alla S.P. 19, deve essere previsto l'ampliamento dell'innesto della Strada Comunale con la realizzazione di corsie di accelerazione e decelerazione idonee a consentire l'ingresso e l'uscita in sicurezza. Per entrambi i succitati interventi dovrà essere concordato con il Servizio Viabilità della Provincia il relativo progetto esecutivo che dovrà altresì autorizzato prima della sua realizzazione con eventuale sottoscrizione di accordo di programma;

- una verifica della portata dei ricettori finali sulla base del bilancio idrico definito dai piani di settore vigenti al fine di garantire l'efficienza del sistema idrico e fognario, sia esistente che in progetto.

**ART.43 bis - AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO SOTTOPOSTA A P.I.P.  
(INI)**

E' un'area destinata ad accogliere nuovi insediamenti. Tutti gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di un Piano delle aree per insediamenti produttivi (PIP) di cui agli art. 27 della L. 22.10.71 n. 865 e art. 42 della LUR.

Per quanto riguarda il contenuto, gli elaborati ed il procedimento di formazione del Piano in scala 1:5000 Tav. 3.2.3 e Tav. 3.2.4 e la Tav. 3.10 in scala 1:2000 si applicano gli art. 38, 39, 40 della citata Legge Regionale.

Le tavole grafiche individuano l'area da destinarsi ad attività produttive comprensiva di aree a servizi pubblici nella misura del 20% della Superficie Territoriale.

Le aree a servizi pubblici ubicate in fase di progettazione del PIP potranno variare e subire delle modifiche a livello cartografico ma dovranno garantire la quantificazione minima richiesta dalla Legge pari al 20% della Superficie Territoriale (art. 21 comma 2° LUR) .

Indici e parametri:

Rapporto max di copertura: 50% della S.F. del singolo lotto.

Distanza tra gli edifici: 10 MT. con possibilità di costruzione in aderenza e accorpamento dei lotti.

Distanza dai confini esterni del PIP: 10 mt. Delle aree confinanti con il PIP.

Aree a verde su terrapieno: minimo 10% sup. fondiaria dei lotti

Aree a parcheggio privato per insediamenti produttivi: 20%

Aree per attrezzature perivate al servizio degli insediamenti commerciali: dotazione minima per i nuovi impianti nella misura del 100% (parcheggi) della superficie lorda di pavimento, relativa alla superficie espositiva e di vendita dell'attività produttiva insediata.

Destinazioni d'uso:

Attività produttive industriali e artigianali, attività commerciali ed espositive legate alla vendita dei prodotti realizzati dallo stesso ciclo produttivo, con un max di superficie di vendita commerciale ammessa pari al 20% della superficie coperta anche su più piani.

Uffici nella misura del 20% della superficie coperta con un valore max di superficie lorda di solaio pari a tre volte il 20% della superficie coperta.

Depositi e/o magazzini connessi all'attività produttiva o commerciale;

Servizi sociali e/o attività varie di servizio funzionali alle unità produttive.

Le residenze relative sia al personale di custodia che del proprietario, in misura non superiore a 1 mq. per ogni 10 mq. di superficie produttiva con un massimo di 2 unità abitative che non dovranno superare una superficie utile per ognuna pari a mq. 120, per un totale di mq. 240 .

Condizioni generali di insediamento nelle zone produttive sono le seguenti:

- 1) Conveniente accesso costituito da idonea strada sezione utile trasversale di almeno mt. 10,00 che innesti su strada esistente pubblica, denominata strada comunale Prato Vioglio dotata di impianto di illuminazione e di tutte le opere di urbanizzazione primaria.
- 2) Disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi industriali, nella quantità confacente alle esigenze dell'industria e/o per prevenzione incendi.
- 3) Lo scarico dell'acqua lurida non potrà essere effettuato mediante pozzi perdenti; non potrà neppure essere effettuato nei corsi d'acqua esistenti o nei canali irrigui, o nelle fognature se non previa depurazione a norma delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti nell'impianto di depurazione specificatamente previsto per l'area n. 34 P.I.P.

- 4) Le emissioni di gas, esalazioni e rumori dovranno essere conformi alle norme vigenti e dovranno essere sottoposti periodicamente a verifiche da parte degli organi di controllo competenti che dovranno garantire conformità alle norme vigenti per impianti insalubri, inoltre le emissioni dei fumi dovranno essere conformi alle norme in materia.
- 5) L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con aree ad altra destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone di alto fusto.
- 6) *Le nuove aree destinate a verde (pubblico o privato) dovranno essere allestite con specie arbustive e arboree autoctone in modo da favorire l'inserimento paesaggistico dell'opera. Le specie autoctone potenzialmente idonee sono: farnia (Quercus robur), roverella (Quercus pubescens), cerro (Quercus cerris), carpino bianco (Carpinus betulus), acero campestre (Acer campestre), pioppo nero (Populus nigra), prugnolo (Prunus spinosa), pado (Prunus padus), sanguinello (Cornus sanguinea), ligustro (Ligustrum vulgare), nocciolo (Corylus avellana), biancospino (Crataegus monogyna), frangola (Frangula alnus), berretta da prete (Euonymus europaeus), ciavardello (Sorbus torminalis), rosa selvatica (Rosa canina); possono inoltre essere ritenute idonee alcune essenze domestiche (anche nelle loro forme selvatiche) che possono costituire una sorgente di disponibilità alimentare per la fauna selvatica quali ad es. il ciliegio selvatico (Prunus avium), il gelso (Morus alba, Morus nigra), il noce (Juglans regia);*
- 7) *le nuove aree destinate a parcheggio autoveicoli dovranno essere realizzate con sistemi di pavimentazioni semipermeabili inverditi (es. autobloccanti forati) e prevedere la messa a dimora di essenze arboree di alto fusto e di pronto utilizzo (Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba) tra i vari stalli in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico;*
- 8) *in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, devono essere previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature;*
- 9) *per i ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli si dovranno prediligere interventi edilizi che perseguano l'obiettivo di limitare gli interventi di scavo e riporto e, ove tecnicamente possibile e funzionale, l'adozione di opere di sistemazione e sostegno improntate ai criteri dell'ingegneria naturalistica.*

## ART.44 - AREE TURISTICO RICETTIVE

L'attivazione delle aree è subordinata all'osservanza delle prescrizioni geologiche definite dalla Relazione Geologico – Tecnica (Elab.3.11.1), dalla RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA - SCHEDE DELLE AREE INTERESSATE DA NUOVI INSEDIAMENTI E DALLE OPERE PUBBLICHE DI PARTICOLARE IMPORTANZA (Elab. 3.11.13) e dall'art. 22 delle presenti norme. Qualora le aree risultino prive della dovuta relativa scheda, le stesse dovranno essere attivate nel rispetto della normativa prevista dalla relativa classe di pericolosità geomorfologica.

### DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

In queste aree sono ammessi gli insediamenti di impianti strettamente attinenti alla destinazione di zona quali strutture alberghiere, sale da ballo, impianti sportivi e per il tempo libero. A completamento delle attività suddette, sono ammesse le destinazioni:

- commerciale per la vendita al dettaglio, limitatamente ai servizi annessi all'attività e per superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- ristorativa (bar, paninoteche) per superficie aperta al pubblico non superiore a 150 mq.

A più completa specificazione sono aree turistico alberghiere di completamento quelle contraddistinte con le sigle TR.1, TR.2 e TR.3.

La realizzazione degli interventi di completamento o nuovo impianto è comunque subordinata alla approvazione di un S.U.E. esteso all'intera area.

### INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per l'area turistico ricettiva esistente TR.1 sono:

- |                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| - manutenzione ordinaria              | - A1 (art. 14 N.D.A.);   |
| - manutenzione straordinaria          | - A2 (art. 14 N.D.A.);   |
| - restauro e risanamento conservativo | - A3 (art. 15 N.D.A.);   |
| - ristrutturazione edilizia           | - A4.1 (art. 16 N.D.A.); |
| - ristrutturazione edilizia           | - A4.2 (art. 16 N.D.A.); |
| - ristrutturazione edilizia           | - A4.3 (art. 16 N.D.A.); |
| - ristrutturazione                    | - A4.4 (art. 16 N.D.A.); |
| - ristrutturazione                    | - A4.5 (art. 16 N.D.A.); |
| - ristrutturazione                    | - A4.6 (art. 16 N.D.A.); |
| - ampliamento                         | - A7 (art. 19 N.D.A.);   |

Per l'area contraddistinta con la sigla TR.1 sono ammessi solo ampliamenti non superiori al 20% delle superfici utili complessive esistenti.

Gli interventi ammessi per l'area turistico ricettiva esistente TR.2 sono:

- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| - nuova costruzione | - A8 (art. 20 N.D.A.) |
|---------------------|-----------------------|
- nei limiti di cui ai successivi commi.

Gli interventi ammessi per l'area turistico ricettiva TR.3 sono:

- |                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| - manutenzione ordinaria              | - A1 (art. 14 N.D.A.);   |
| - manutenzione straordinaria          | - A2 (art. 14 N.D.A.);   |
| - restauro e risanamento conservativo | - A3 (art. 15 N.D.A.);   |
| - ristrutturazione edilizia           | - A4.1 (art. 16 N.D.A.); |
| - nuova costruzione                   | - A8 (art. 20 N.D.A.)    |

nei limiti di cui ai successivi commi.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Per l'area contraddistinta con la sigla TR.2, valgono le seguenti prescrizioni:

- superficie coperta: 20%
- altezza max: ~~7.5~~ **6,5** mt
- piani fuori terra: 2

- distanze tra fabbricati: 10.00 mt
- distanze da confine: 5.00 mt
- distanze da strade: 10.00 mt
- densità di fabbricazione fondiaria: mc 0.50/mq

Per l'area contraddistinta con la sigla TR.3, valgono le seguenti prescrizioni:

- superficie coperta: 15%
- altezza max: 6.5 mt
- piani fuori terra: 2
- distanze tra fabbricati: 10.00 mt
- distanze da confine: 5.00 mt
- distanze da strade: 5.00 mt
- densità di fabbricazione fondiaria: mc 0.50/mq
- non è consentito l'intervento di ampliamento (A7) in aderenza al castello; gli interventi di nuova costruzione (A8) sono ammessi solo nel caso in cui la struttura ricettiva necessitasse di opportuni giustificati e documentati spazi supplementari; tali nuove costruzioni potranno essere realizzate esclusivamente sull'area attualmente occupata dal campo da tennis fatto salvo il divieto di modifica artificiosa del piano di campagna. In tutti i casi, le nuove costruzioni dovranno essere collocate in modo tale da non interferire con il cono visivo del castello da qualunque direzione.
- per tutti gli interventi soggetti al rilascio di permessi di costruire occorre preventivamente conseguire il parere della Commissione Regionale per la Tutela e la Valorizzazione dei Beni Culturali ed Ambientali<sup>203</sup>.

Il S.U.E. unitario di zona dovrà prevedere le seguenti attrezzature:

- ove necessarie strade di collegamento:  
strade di sezione utile non inferiore a quanto previsto dal REC<sup>204</sup>;
- ove necessari accessi a strade provinciali:  
gli accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni dagli assi esistenti e con sezione utile non inferiore a quanto previsto dal REC<sup>205</sup>;
- ove necessarie strade interne di servizio:  
strade di sezione utile non inferiore a quanto previsto dal REC<sup>206</sup>;
- aree per parcheggi:  
in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione
- aree per servizi:  
sono previste nella misura minima di mq.25 per abitante-vano previsto.

Nelle N.di A. del S.U.E. dovrà altresì essere stabilito per le citate strutture alberghiere un vincolo di destinazione almeno ventennale.

#### DENSITA' DI FABBRICAZIONE

La densità di fabbricazione del solo volume residenziale, per le aree di completamento e nuovo impianto, non deve essere in ogni caso superiore a quella sopra indicata.

---

<sup>203</sup> Prevista attualmente dall'art. 91 bis della LUR in osservanza dell'8° comma dell'art.40 e del 15° comma dell'art. 49 LUR..

<sup>204</sup> In particolare dall'art. 57 "Strade private".

<sup>205</sup> In particolare dall'art. 57 "Strade private".

<sup>206</sup> In particolare dall'art. 57 "Strade private".

## ART.45 - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

### DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il Piano Regolatore di San Damiano d'Asti definisce "aree agricole" le zone territoriali omogenee così denominate in base alla normativa nazionale vigente<sup>207</sup>, tali aree sono contrassegnate nella cartografia di piano con la lettera "E".

2. Le aree "agricole" sono destinate essenzialmente all'agricoltura e pertanto agli insediamenti preordinati all'esercizio e allo sviluppo della produzione agraria; nelle suddette aree, fatte salve le sole deroghe espressamente definite nel presente articolo, sono vietati gli insediamenti, gli interventi e le opere incompatibili con la produzione stessa e con la funzione propria di tale parte del territorio; ogni insediamento, intervento od opera edilizia deve integrarsi con l'ambiente naturale senza lesioni per lo stesso.

3. Il PRGC, nel perseguire gli obiettivi prioritari di valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo e di tutela dell'efficienza delle unità produttive, si informa alle norme regionali vigenti in materia di aree destinate ad attività agricole<sup>208</sup>.

---

<sup>207</sup> Il Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, recante "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.", definisce - ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 - zone territoriali omogenee E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C);

<sup>208</sup> La norma urbanistica di riferimento, in Piemonte è a tutt'oggi l'art. 25 della L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m.i. (L.U.R.) a cui si rimanda.

Occorre evidenziare in questa sede che il Decreto Legislativo 29/3/2004, n. 99, recante "Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazioni amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d, f, g, l, e, della legge 7 marzo 2003, n. 38", ha apportato una serie considerevole di innovazioni in materia di riconoscimento delle figure professionali esistenti in agricoltura e per quanto riguarda la conservazione dell'integrità fondiaria.

In particolare:

a - all'art. 1 (Imprenditore Agricolo Professionale), ha previsto la nuova figura professionale dell'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) che sostituisce l'Imprenditore Agricolo a Titolo Professionale (IATP) previsto dalla L. 153/75;

b - all'art. 7 (conservazione dell'integrità fondiaria) ha definito cosa si intende per Compendio Unico, cioè la dimensione aziendale minima per il raggiungimento della quale sono previste agevolazioni.

Tale Decreto Legislativo è intervenuto modificando parzialmente la normativa preesistente, per cui si è determinata una condizione di indeterminazione soprattutto per quanto riguarda le competenze dei vari Enti nell'applicazione di detta normativa.

Questo stato di indeterminazione ha coinvolto anche l'attività della Regione, per cui la stessa ha ritenuto opportuno intervenire con l'adozione di un provvedimento chiarificatore.

Una prima Deliberazione della Giunta Regionale (la n. 30-13213 del 3 agosto 2004) aveva formulato le precisazioni ritenute più urgenti, confermando la competenza dei Comuni al riconoscimento della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale, e stabilendo che ogni Provincia nomini una Commissione per l'accertamento della capacità professionale, adottando altresì alcune disposizioni tecniche.

Va tenuto conto, Inoltre, delle innovazioni apportate dal successivo decreto legislativo (D.lgs n°101/05) che è intervenuto a modificare il D.lgs. n° 99/2004.

Si è reso pertanto necessario, sempre da parte della Regione, predisporre un provvedimento organico, che coordini l'applicazione delle norme in vigore e adotti le necessarie disposizioni in materia procedurale.

A tal fine la Regione ha sentito nel corso di numerose riunioni, tenutesi tra il mese di novembre 2004 e il mese di ottobre 2005, tutti i soggetti interessati (Province, Organizzazioni Professionali Agricole e Cooperative, Comuni, Agenzia delle Entrate, INPS, Collegi Notarili, Ordini e Collegi Professionali, Assessorati Regionali alla Montagna, all'Urbanistica, al Turismo, settori vari dell'Assessorato Agricoltura).

**3bis. Ai fini del contenimento del consumo del suolo e del risparmio energetico nonché nel rispetto delle tipologie tradizionali, in merito agli interventi in zona agricola deve essere privilegiato il recupero dei fabbricati rurali abbandonati nonché il recupero dei rustici secondo i disposti della LR n. 9 del 2003 e della circolare PGR n. 5/PET del 9 settembre 2003.**<sup>209</sup>

4. Le tavole di piano individuano le perimetrazioni cartografiche dei suoli agricoli di pianura. In tali contesti:

- deve essere limitata in via prioritaria la compromissione o riduzione delle loro superfici e/o capacità produttive;
- le trasformazioni di tali suoli, quando comportino la compromissione o la riduzione delle loro superfici e/o capacità produttive, sono condizionate alla valutazione circa la assenza di alternative praticabili, circa il bilancio delle trasformazioni sotto i profili economico, ambientale e sociale, nonché circa la necessaria dotazione e localizzazione di servizi pubblici, di pubblica utilità e di uso collettivo.

Le suddette condizioni sono valutate dalla CCCAF<sup>210</sup>, dal RUP<sup>211</sup> e dalla CEC<sup>212</sup>, per quanto ad ognuno di competenza.

**4bis. L'edificazione in zona agricola, qualora legittimamente assentibile e nel rispetto delle norme e prescrizioni dell'area dovrà tenere conto e rispettare le linee guida di intervento deducibili dal volume "Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio" adottata dalla Regione Piemonte con DGR 21-9251 del 5/5/2003 (BUR n. 23/2003).**<sup>213</sup>

5. L'edificazione deve avvenire in modo coerente rispetto ai seguenti indirizzi:

- gli edifici devono prioritariamente essere posti al margine o al di fuori delle porzioni di territorio omogeneo oggetto di effettiva coltura specializzata;
- gli edifici devono avere dimensioni, in termini di superficie ed altezza, compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti;
- devono essere utilizzate e recuperate in via prioritaria le strutture edilizie esistenti;
- gli ampliamenti e le nuove edificazioni necessarie alla pratica produttiva agricola e di trasformazione dei prodotti agricoli devono essere integrate in modo armonico con le strutture esistenti e con l'ambiente naturale del contesto in cui devono essere inserite. Tali

---

A seguito di tali consultazioni ha elaborato un documento dal titolo "Guida all'accertamento del possesso dei requisiti delle figure professionali operanti in agricoltura ed alla applicazione delle normative riguardanti la conservazione dell'integrità fondiaria - Istruzioni per l'applicazione delle normative connesse ai D.lgs nn.99/04 e 101/05", che è stato sottoposto in forma scritta al comitato di cui all'art. 8 della l.r. 17/99 (richiedendo la formulazione di eventuali osservazioni entro il 15 novembre 2005).

Tale documento, integrato tenendo conto delle osservazioni formulate dai componenti dal Comitato di cui all'art. 8 della l.r. 17/99, è allegato per farne parte integrante alla deliberazione Giunta Regionale 28 novembre 2005, n. 107-1659 "Approvazione della Guida all'accertamento del possesso dei requisiti delle figure professionali operanti in agricoltura ed alla applicazione delle normative riguardanti la conservazione dell'integrità fondiaria - Istruzioni per l'applicazione delle normative connesse ai D.lgs nn.99/04 e 101/05". La pubblicazione della D.G.R. e dell'allegato è stata effettuata sul Supplemento Ordinario n. 2 al B.U. n. 49 del 7/12/2005.

Tenuto conto che l'esegesi contenuta nel suddetto documento è senz'altro quella più completa cui far ad oggi riferimento, sempre col presupposto di un rinvio dinamico alle eventuali norme successive, si rimanda ai contenuti del medesimo strettamente legati all'aspetto urbanistico, tralasciando le parti specifiche di settore non direttamente rilevanti ai fini urbanistici.

<sup>209</sup> Modifica introdotta "ex officio" con l'approvazione del PRGC

<sup>210</sup> Commissione Comunale Consultiva per l'Agricoltura e le Foreste.

<sup>211</sup> Responsabile Unico del Procedimento dello Sportello Unico per l'Edilizia.

<sup>212</sup> Commissione Edilizia Comunale.

<sup>213</sup> Modifica introdotta "ex officio" con l'approvazione del PRGC

apprezzamenti non possono che essere valutati caso per caso. In conseguenza di ciò, al di là del rispetto delle singole prescrizioni di natura non discrezionale definite dagli specifici paragrafi delle presenti norme da verificarsi a cura del RUP, sono da valutare a cura della CCCAF, del RUP e della CEC. Nel caso di pareri contrastanti dovranno essere convocate in seduta congiunta entrambe le commissioni ed ottenere un parere condiviso.

- deve essere posta particolare attenzione alla tipologia edilizia. In tal senso viene assunto quale riferimento il manuale “Il recupero degli edifici rurali”, edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte.

## **DISPOSIZIONI PER LE RESIDENZE RURALI E PER LE STRUTTURE TECNICHE AGRICOLE**

6. La possibilità di realizzare residenze, da parte di imprenditori agricoli professionali ~~e non~~<sup>214</sup> **che conducono direttamente il fondo e che non possiedono altre idonee abitazioni ed inoltre da parte di: società cui è riconosciuta la qualifica di imprenditore agricolo, imprenditori agricoli conduttori o proprietari dei fondi e chi abbia titolo, per l'esclusivo uso di imprenditore agricolo professionale e/o salariati fissi (assunti pertanto con i contratti a tempo indeterminato) addetti alla conduzione del fondo; mentre per il combinato disposto della lettera m) del comma 2 con la lettera c) del comma 3 dell'art. 25 della LR 56/77 e smi, agli imprenditori agricoli non a titolo principale che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata, che coltivano direttamente il fondo senza l'utilizzo di mano d'opera salariata è consentita la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici rurali esistenti anche in deroga dei limiti previsti nella zona agricola per tali fattispecie<sup>215</sup>, è consentita, secondo le specifiche prescrizioni e condizioni previste nei successivi capoversi, a chi possiede i requisiti previsti dalle norme di settore<sup>216</sup>, a condizione siano garantiti: l'esistenza in loco di una azienda agricola, che i soggetti richiedenti abbiano residenza e domicilio nell'azienda interessata **con una presenza continuativa sul territorio per lo svolgimento di un attività agricola supportata da un preciso e puntuale piano di investimento aziendale opportunamente documentato, condiviso ed approvato dalle Commissioni competenti<sup>217</sup>, l'effettivo svolgimento dell'attività agricola, l'impegno a condurre i fondi con tecnica appropriata e l'impegno a compiere i lavori di manutenzione dei sentieri, delle strade agricole, dei fossi di regimazione delle acque con le tecniche naturali e dell'ingegneria naturalistica<sup>218</sup> e quanto indicato al “Paragrafo Paesaggi culturali vitivinicoli”**. Non è consentita la nuova costruzione di residenze agricole nel caso in cui la dimensione dell'azienda risulti inferiore a 120 "giornate lavorative" annue calcolate mediante l'uso delle "tabelle piano di miglioramento" di cui alla relativa legge regionale di riferimento<sup>219</sup>. Fatto salvo il rispetto degli indici dalla LUR<sup>220</sup>, è**

<sup>214</sup> Le figure attualmente individuate dalla deliberazione Giunta Regionale 28 novembre 2005, n. 107-1659.

<sup>215</sup> Modifica introdotta “Ex officio” le parone “e non” sono state sostituite con la frase evidenziata.

<sup>216</sup> Le figure attualmente individuate dal comma 3., lett. a), b) e c) art. 25 LUR e dalla deliberazione Giunta Regionale 28 novembre 2005, n. 107-1659, con una consistenza aziendale minima, come descritti dalla stessa DGR e prescritta dalla LUR.

<sup>217</sup> Modifica introdotta “Ex officio”.

<sup>218</sup> Tale impegno deve essere assunto congiuntamente a quello previsto dalla legge regionale 5.12.1977, n. 56 e s.m.i., art. 25, comma 7., integrando l'atto medesimo col suddetto impegno.

<sup>219</sup> Attualmente normato dalla legge regionale 28.10.86 n. 44. La dimensione dell'azienda agricola che impieghi manodopera pari almeno a 104 giornate lavorative all'anno deve essere calcolata mediante la “Tabella A – giornate lavorative convenzionali ad ettaro o a capo di bestiame” allegata al programma operativo 1994 – 1999 di attuazione in Piemonte del Reg. (CEE) n. 2328/91 poi ripresa dalle “Disposizioni applicative del regime di aiuti comunitari recati dal Regolamento C.E.E. n. 797/85” in attuazione alla Legge regionale n. 44 del 28 ottobre 1986”.

<sup>220</sup> Attualmente normato dalla legge regionale 5.12.1977, n. 56 e s.m.i., art. 25, comma 12.:

*Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:*  
*a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.*

consentita la realizzazione di un volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia pari o superiore a 120 ma inferiore a 300; non superiore a 1000 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia pari o superiore a 300 ma inferiore a 1000; oltre le 1000 giornate lavorative in ogni caso il volume abitativo al servizio dell'azienda non deve essere nel complesso superiore a 1500 mc, **considerando in detti limiti anche le eventuali volumetrie preesistenti**. Le suddette abitazioni dovranno comunque essere localizzate nel raggio di 300 mt dal centro dell'edificato che identifica l'azienda agricola. Il rilascio dei permessi per la ristrutturazione e ampliamento degli edifici rurali esistenti degli imprenditori non a titolo professionale<sup>221</sup> è autorizzato su istanza degli stessi imprenditori prima descritti la cui superficie utile residenziale in incremento, commisurata all'ampiezza dell'unità familiare insediata, è regolata dalle disposizioni del presente articolo e dai parametri stabiliti nella tabella delle aree agricole. **Ai fini del riconoscimento della ruralità dei fabbricati in zona agricola occorre soddisfare le condizioni nonché far riferimento alle disposizioni in materia catastale e fiscale in particolare alla L 26 febbraio 1994, 133 (conversione in legge del DL 557/93) modificata dal DPR 23 marzo 1998, n. 139.**<sup>222</sup>

7. Le presenti norme, al fine di perseguire lo scopo delineato al comma precedente, favoriscono l'insediamento incentivando anche le nuove aziende, ponendo tuttavia come condizione che le nuove strutture realizzate dopo la data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della delibera regionale di approvazione della variante strutturale n. 4, con atto di vincolo ai sensi della LUR, non potranno essere trasformate per destinazioni d'uso extragricole anche in caso di cessazione di attività per cause di forza maggiore<sup>223</sup>. Di tali strutture se ne ammette unicamente l'uso quali locali di sgombero al servizio dell'abitazione. In tali casi possono essere cedute in uso od in proprietà ad altri soggetti provvisti dei requisiti previsti dalle norme di settore<sup>224</sup>, in alternativa potranno essere demoliti. In caso di demolizione, il costo di demolizione potrà essere portato in detrazione del costo di costruzione di eventuali nuovi interventi edilizi proposti dallo stesso soggetto o da altri mediante l'istituto dell'avvalimento col consenso dell'avente titolo.

8. Nelle aree agricole è consentito il recupero dei fabbricati e delle strutture direttamente destinati all'esercizio dell'attività agricola, nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni contenute nelle presenti norme, nonché di ogni ulteriore disposizione comunale e intesa a disciplinare la tipologia e l'estetica delle costruzioni del territorio agricolo, mediante gli interventi di:

---

b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.

c) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.

d) terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02 per mq.

e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda

f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

<sup>221</sup> Di cui alla lettera m) del comma 2 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.ed i.

<sup>222</sup> Capoverso introdotto con le modifiche "Ex officio", ancorchè già ribadito nelle note.

<sup>223</sup> L'atto d'obbligo deve contenere sia gli impegni prescritti legge regionale 5.12.1977, n. 56 e s.m.i., art. 25, comma 7, l'atto di impegno di cui alla stessa legge regionale 5.12.1977, n. 56 e s.m.i., art. 49, comma 5, con cui il proponente si impegna nel caso di cessazione dell'attività e salva la prosecuzione della utilizzazione della sola abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari (esclusi i parenti e gli affini di qualunque grado), con la sanzione accessoria di dover cedere l'azienda (immobili, aree e strutture) ad aziende agricole in possesso di tali requisiti.

<sup>224</sup> Le figure attualmente individuate dalla deliberazione Giunta Regionale 28 novembre 2005, n. 107-1659, con una consistenza aziendale minima, come descritti dalla stessa DGR e prescritta dalla LUR.

- manutenzione ordinaria - A1 (art. 14 N.D.A.);
- manutenzione straordinaria - A2 (art. 14 N.D.A.);
- restauro e risanamento conservativo - A3 (art. 15 N.D.A.);
- ristrutturazione edilizia - A4.1 (art. 16 N.D.A.);
- ristrutturazione edilizia - A4.2 (art. 16 N.D.A.);
- ristrutturazione edilizia - A4.3 (art. 16 N.D.A.);
- ristrutturazione - A4.4 (art. 16 N.D.A.);
- ristrutturazione - A4.5 (art. 16 N.D.A.);
- ristrutturazione - A4.6 (art. 16 N.D.A.);

Sono inoltre consentiti gli interventi di:

- ampliamento - A7 (art. 19 N.D.A.);
- nuova costruzione - A8 (art. 20 N.D.A.)

nei limiti di cui al successivo comma 10.

9. Sono altresì consentiti gli interventi di cui al precedente comma relativi alle infrastrutture, alle strutture, alle attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione funzionali alle aziende agricole singole ed associate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del C.C.. Il dimensionamento della residenza rurale, nei limiti di densità fondiaria stabiliti al successivo comma 12, e delle strutture tecniche di ampliamento o di nuovo impianto sarà quello contenuto nei limiti previsti da eventuali specifiche norme di settore, in assenza i parametri edificatori di tali strutture sono i seguenti:

Lotto = per le abitazioni rurali - lotto minimo di terreno asservito al fabbricato una superficie non inferiore a 10.000 mq ai sensi di Legge<sup>225</sup>;

Lotto = per le strutture tecniche agricole - lotto minimo di intervento con superficie pari a 1/10 delle aree coltivate per le produzioni inerenti a suddette strutture di supporto;

Rc (rapporto di copertura) = 1/3 della particella catastale (risultante anche a seguito di frazionamento o accorpamento) su cui insiste il fabbricato asservita con atto di vincolo di asservimento<sup>226</sup>);

Sc (superficie coperta massima) = 2 mq/giornata lavorativa per imprenditori agricoli professionali; 1 mq/giornata lavorativa ed un limite assoluto di 500 mq. per i part-time e gli imprenditori non professionali. I suddetti limiti comprendono sia i locali per il ricovero delle derrate che i locali per il ricovero delle attrezzature;

Numero dei piani = per le abitazioni rurali - 2

H: (altezza massima) = per le abitazioni rurali - all'imposta mt. 6,50;

H: (altezza massima) = per le strutture tecniche nuove - all'imposta mt. 5,00; al colmo mt. 6,50 (esclusi eventuali impianti tecnologici);

<sup>225</sup> Attualmente normato dall'art. 9 del D.L. 30-12-1993 n. 557, recante "Ulteriori interventi correttivi di finanza pubblica per l'anno 1994." Pubblicato nella Gazz. Uff. 30 dicembre 1993, n. 305 e convertito in legge, con modificazioni, con L. 26 febbraio 1994, n. 133, e s.m.i.

<sup>226</sup> Attualmente normato dalla legge regionale 5.12.1977, n. 56 e s.m.i., art. 25, comma 7.:

*Il rilascio della concessione (leggasi permesso di costruire n.d.r.) per gli interventi edificatori nelle zone agricole e' subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:*

*a) il mantenimento della destinazione dell'immobile (area di lotto e struttura) a servizio dell'attivita' agricola;*

*b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma del presente articolo;*

*c) (il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma escluso per le strutture tecniche agricole);*

*d) le sanzioni, oltre a quelle del successivo art. 69, per l'inosservanza degli impegni assunti.*

- H: (altezza massima) = per ampliamento di strutture tecniche esistenti - all'imposta ed al colmo quella dell'edificio da ampliare, nel rispetto dell'unità compositiva dell'intera struttura (esclusi eventuali impianti tecnologici);
- D (distanza dai fabbricati) = mt. 10
- Dc (distanza dai confini) = mt. 5
- Ds (distanza dalle strade) = mt. 10 dalle vicinali;  
mt. 20 dalle comunali;  
mt. 30 dalle provinciali;
- If (indice fondiario) = non è da verificare alcun parametro di rapporto volumetrico. Distanza da strade pubbliche all'interno dei centri abitati (determinati ai sensi del "nuovo Codice della strada") e vicinali di uso pubblico = mt. 10,00

10. La nuova costruzione delle residenze predette per gli imprenditori agricoli a titolo professionale e per i salariati fissi addetti alla conduzione del fondo è ammessa ove gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti risultino inadeguati a soddisfare il bisogno abitativo predetto comunque nei limiti complessivi di cui al comma 6.

11. Nella realizzazione degli interventi di ampliamento e nuova costruzione di cui ai precedenti commi non possono essere superati gli indici di densità fondiaria fissati dalla LUR<sup>227</sup>, con l'applicazione dei criteri dalla stessa previsti relativamente al computo dei terreni cui è riferito l'indice, alle relative colture e al computo del volume realizzabile, né il rapporto di copertura di un terzo riferito al lotto oggetto dell'intervento. Al fine dell'applicazione degli indici è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda anche non contigui ed in comuni diversi confinanti, il centro aziendale deve necessariamente aver sede nel territorio comunale ed in zona agricola<sup>228</sup>.

12. Ove sia accertato un particolare disagio abitativo e, contemporaneamente, un'insufficiente dotazione di terreni computabili, è consentito l'ampliamento dei fabbricati per la residenza degli imprenditori agricoli fino al raggiungimento del limite complessivo di 400 mc. destinati effettivamente all'abitazione, anche in deroga ai limiti di densità fondiaria di cui al precedente comma. Sono altresì consentite, anche in deroga alle limitazioni relative a Rc ed H poste dal Piano regolatore, le aggiunte di strutture tecniche rispettose delle prescrizioni del presente PRG in tema di tipologie edilizie necessarie per l'installazione o il miglioramento degli impianti tecnologici nei fabbricati esistenti dell'azienda agricola. Tali deroghe non possono che essere valutate caso per caso, in conseguenza di ciò, sono da valutare a cura della CCCAF, del RUP e

---

<sup>227</sup> Attualmente normato dalla legge regionale 5.12.1977, n. 56 e s.m.i., art. 25, comma 12.:

*Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:*

*a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.*

*b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.*

*c) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.*

*d) terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02 per mq.*

*e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda*

*f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.*

*In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.*

<sup>228</sup> L'accertamento della sede del centro aziendale deve essere effettuata sulla base di visura camerale, nonché di posizione INPS e partita IVA.

della CEC, nel caso di pareri contrastanti dovranno essere convocate in seduta congiunta entrambe le commissioni ed ottenere un parere condiviso.

13. Il rilascio dei permessi di costruire per l'esecuzione delle opere relative ai fabbricati e alle strutture direttamente destinate all'attività agricola, ed ai fabbricati destinati alla residenza degli imprenditori agricoli **o IAP che coltivano direttamente il fondo escludendo Società o Imprenditori Agricoli non conduttori**<sup>229</sup> e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, è subordinato alla dimostrazione dell'effettiva esistenza e permanenza di un'adeguata azienda agricola, intesa come complesso operante ed organizzato di fattori produttivi, atto a produrre beni. Tali dimostrazioni sono subordinate alla verifica da parte della CCCAF.

14. I permessi per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate esclusivamente ai soggetti previsti dalla LUR<sup>230</sup>. Tutte gli altri permessi sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi vi abbia titolo. Il rilascio dei permessi per gli interventi di cui ai precedenti commi è subordinato alla presentazione al Comune di atto unilaterale d'obbligo a carico dell'avente titolo, per sè e per i suoi aventi causa, che preveda, oltre quanto stabilito dalla LUR<sup>231</sup>, in caso di inosservanza degli impegni assunti, la sanzione accessoria del ripristino dello stato dei luoghi oltre al pagamento al comune di una somma pari al 50% del valore delle opere realizzate.

#### DISPOSIZIONI PER GLI USI DIVERSI DALL'AGRICOLTURA

15. Negli edifici esistenti, anche eventualmente frazionati a costituire porzioni indipendenti, nelle aree agricole alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della delibera regionale di approvazione della variante strutturale n. 4, abbandonati rispetto all'attività agricola o non più necessari per la stessa, sono consentiti anche per le destinazioni di cui al successivo comma 19. e nei limiti dallo stesso fissati, i seguenti interventi:

- |                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| - manutenzione ordinaria              | - A1 (art. 14 N.D.A.);   |
| - manutenzione straordinaria          | - A2 (art. 14 N.D.A.);   |
| - restauro e risanamento conservativo | - A3 (art. 15 N.D.A.);   |
| - ristrutturazione edilizia           | - A4.1 (art. 16 N.D.A.); |
| - ristrutturazione edilizia           | - A4.2 (art. 16 N.D.A.); |
| - ristrutturazione edilizia           | - A4.3 (art. 16 N.D.A.); |

<sup>229</sup>Periodo introdotto con le modifiche "Ex officio".

<sup>230</sup> Attualmente normato dalla legge regionale 5.12.1977, n. 56 e s.m.i., art. 25, comma 12.:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975 n. 153 e 10 maggio 1976 n. 352 e della L.R. 12 maggio 1975 n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18 anche quali soci di cooperative (sostituita dall'art.1 del Decreto Legislativo 29/3/2004, n. 99 con la nuova figura professionale dell'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP));

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) agli imprenditori agricoli, non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/78 e s.m. ed i. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata (vedasi al proposito la deliberazione della Giunta Regionale 28 novembre 2005, n. 107-1659 "Approvazione della Guida all'accertamento del possesso dei requisiti delle figure professionali operanti in agricoltura ed alla applicazione delle normative riguardanti la conservazione dell'integrità fondiaria - Istruzioni per l'applicazione delle normative connesse ai D.lgs nn.99/04 e 101/05" ed il relativo allegato pubblicata sul S.O. n. 2 al B.U. n. 49 del 7/12/2005).

<sup>231</sup> Attualmente normato dalla legge regionale 5.12.1977, n. 56 e s.m.i., art. 25, comma 7.:

Il rilascio della concessione (leggasi permesso di costruire n.d.r.) per gli interventi edificatori nelle zone agricole e' subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma del presente articolo;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma;
- d) le sanzioni, oltre a quelle del successivo art. 69, per l'inosservanza degli impegni assunti.

- ristrutturazione - A4.4 (art. 16 N.D.A.);
- ristrutturazione - A4.5 (art. 16 N.D.A.);
- ristrutturazione - A4.6 (art. 16 N.D.A.);

Sono inoltre consentiti gli interventi di:

- ampliamento - A7 (art. 19 N.D.A.);

nei limiti di cui al successivo capoverso.

Gli interventi di recupero possono interessare anche i volumi rustici e comunque le parti dell'edificio, chiuse o aperte, originariamente non destinate all'abitazione **nel rispetto di quanto stabilito dalla LR n. 9/2003**<sup>232</sup>; nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia, è consentita, ad eccezione degli edifici individuati dal piano, la sopraelevazione del fabbricato nella minima misura atta a garantire le altezze richieste per l'abitabilità dei piani già esistenti nel fabbricato, nei limiti comunque di metri uno e cinquanta complessivi; le sopraelevazioni predette devono comunque ripristinare la sagoma del tetto, il manto di copertura in cotto e l'orditura in legno; la sopraelevazione che interessi una porzione limitata del fabbricato deve essere coordinata con i caratteri complessivi dell'edificio. Nell'ambito di detti interventi è consentito il riutilizzo di tutti i locali originariamente destinati ad attività agricola nonché dei porticati, fienili e similari ancorché aperti su uno o due lati, purché l'intervento in oggetto non comporti la creazione di più di una nuova unità abitativa. Gli interventi di ristrutturazione che eccedono i 1500 mc o che comportano la creazione di più di una nuova unità abitativa, sono da sottoporre a strumento esecutivo convenzionato. Gli interventi di ampliamento sono consentiti solo per unità abitative esistenti alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della delibera regionale di approvazione della variante strutturale n. 4 non dotate di locali da recuperare ai sensi del precedente capoverso nella misura necessaria per consentire l'intervento, nel rispetto dei seguenti limiti:

- ampliamento massimo consentito 20% del volume "V"<sup>233</sup>, 75 mc sono comunque consentiti esclusivamente per l'ampliamento delle destinazioni già residenziali anche in deroga al limite del 20%.

16. La disposizione di cui al precedente comma non si applica alle semplici tettoie, ai bassi fabbricati ed ai ripostigli e depositi. Tali strutture possono essere mantenute purché antecedenti al 1/9/1967 o realizzate in forza di regolare titolo edilizio. Per favorire il miglioramento qualitativo del paesaggio, (qualora fatiscenti o costituite da materiali non idonei) possono essere demolite e ricostruite, anche mediante accorpamento, al fine di creare un corpo edilizio correttamente inseribile nel contesto edilizio circostante. Deve in ogni caso essere privilegiata la destinazione a parcheggio. La destinazione ad altro uso preclude la possibilità di usufruire delle deroghe previste dalla Legge per la realizzazione di rimesse<sup>234</sup>. La riedificazione di tali fabbricati destinati esclusivamente ad accessori alle abitazioni è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- a) distanza dai confini di proprietà: 5,00 mt, sarà possibile una distanza inferiore e a confine previo assenso dei proprietari confinanti;
- b) distanza dai fabbricati: 10 mt.;
- c) altezza massima all'imposta = mt. 3,00;
- d) altezza massima al colmo = mt. 4,50.

17. La disposizione di cui al comma 15. non si applica altresì:

- alle costruzioni rustiche, o comunque esclusivamente produttive, non facenti parte

<sup>232</sup> Periodo introdotto con le modifiche "Ex officio".

<sup>233</sup> Quello attualmente definito dall'art. 20 del Regolamento Edilizio Comunale, dalla rubrica "Volume della costruzione (V)"

<sup>234</sup> Attualmente stabilita dall'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i.

dell'edificio principale dotato di volumi originariamente abitativi, che fronteggiano fabbricati di altra proprietà a distanza inferiore a metri dieci in mancanza dell'assenso della proprietà confinante;

- alle costruzioni realizzate mediante l'uso di materiali non tradizionali dell'edilizia rurale (quali prefabbricati, blocchi di cemento, ecc.).

Tali strutture possono essere mantenute purchè antecedenti al 1/9/1967 o realizzate in forza di regolare titolo edilizio. Per favorire il miglioramento qualitativo del paesaggio, possono essere destinati mediante il minimo intervento edilizio necessario, a funzioni esclusivamente accessorie rispetto a quelle svolte negli edifici principali anzidetti, quali il ricovero di veicoli, combustibile e scorte.

Nel rispetto dei parametri edilizi e delle destinazioni d'uso contenuti nelle presenti norme e delle indicazioni tipologiche del "PARAGRAFO SULLE PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE ED ARTISTICO-TESTIMONIALE", del "PARAGRAFO SULLE PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE" e del REC è possibile, attraverso la redazione di un piano di recupero, attuare lo spostamento dei medesimi finalizzato all'ampliamento dell'edificio residenziale esistente; qualora obiettive ragioni morfologiche e orografiche rendano inopportuno l'ampliamento dell'edificio residenziale principale, è consentito l'autonomo recupero dei rustici mediante l'intervento di ricostruzione da attuarsi sul sedime del fabbricato secondario nel rispetto dei parametri di zona.

18. Attraverso gli interventi di cui al precedente comma 15. e con le limitazioni di cui ai commi 16. e 17. è consentito realizzare esclusivamente unità immobiliari destinate all'abitazione, nonché attività di ristorazione e somministrazione bevande, commerciali anche al dettaglio o artigianali per una superficie non superiore ai 150 mq, purché abbiano carattere complementare all'attività agricola.

E'altresi consentito, nel rispetto dei disposti del "PARAGRAFO SULLE PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE ED ARTISTICO-TESTIMONIALE", del "PARAGRAFO SULLE PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE" e del REC e previa redazione di piano di recupero, realizzare negli edifici esistenti:

- unità abitative di superficie utile superiore a 120 mq;
- edifici residenziali con caratteristiche tipologiche differenti da quelle dell'edificio preesistente con esclusione degli edifici classificati notevoli;
- attrezzature per attività turistico ricettive, attività ricreative, sportive o culturali e di supporto alla residenza, quali quelle artigianali non nocive nè moleste, o quelle commerciali di vendita al dettaglio **(esercizi di vicinato) ivi compresa la somministrazione di alimenti e bevande;**

l'insediamento delle attrezzature dianzi indicate comporta l'obbligo di garantire gli spazi per parcheggio pubblico e privato prescritti dalle norme vigenti.

19. Il Piano Regolatore Generale individua, ai sensi dell'art. 24 della LUR, gli edifici siti in area agricola notevoli per le caratteristiche storiche e/o architettoniche. Tali edifici e le relative aree di pertinenza sono disciplinati dal successivo paragrafo "AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE".

20. Il paragrafo "PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE ED ARTISTICO-TESTIMONIALE" ed il REC, relativamente alle "aree agricole" disciplinano le trasformazioni edilizie ed urbanistiche consentite negli "edifici notevoli siti in area agricola" e le relative destinazioni d'uso.

21. Gli interventi edilizi di cui ai precedenti commi 16. e seguenti devono essere realizzati con modalità, materiali e forme atti a garantire il pieno rispetto della realtà ambientale, e nel rispetto delle prescrizioni del REC in tema di tipologie edilizie.

22. Sono compatibili con la destinazione delle aree agricole gli insediamenti, gli interventi e le opere di cui ai precedenti commi 10, 16, e 19 del presente articolo, nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni fissate dalle presenti norme; è altresì consentito alle condizioni stabilite da specifiche disposizioni del paragrafo “INSEDIAMENTI ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA”, il permanere di singoli insediamenti non agricoli già esistenti.

23. Trovano comunque applicazione le disposizioni specifiche della LUR<sup>235</sup>.

24. Le seguenti opere infrastrutturali diffuse, sono ammesse quando abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio del Comune e/o di un Comune limitrofo. Qualora invece non abbiano rilevanza meramente locale, la loro realizzazione è ammessa se prevista dagli strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali, oppure previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato:

- a) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete puntuali per telecomunicazioni;
- b) impianti per l’approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
- c) sistemi tecnologici per il trasporto dell’energia;
- d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e non alterino in maniera permanente l’assetto del territorio;
- e) linee di comunicazione viaria, ferroviaria;
- f) cabine elettriche, cabine di decompressione del gas, impianti di pompaggio per l’approvvigionamento idrico, irriguo e civile di modesta entità.

Sono inoltre esclusi:

- g) strutture a servizio della meccanizzazione agricola;
- h) impianti interaziendali di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
- i) strade poderali o interpoderali di larghezza superiore a ml 4;
- j) installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne relative ad attività produttive e servizi ivi esistenti e di indicazioni di tipo turistico locale.

Negli ambiti di cui al presente articolo è sempre vietato il tombamento di fossi stradali o interpoderali, se non per realizzare passi carrai o per specifiche esigenze di pubblico interesse.

25. Sono comunque consentiti gli interventi previsti per tutte le aree dal precedente art. 31.

## **PARAGRAFO SULLE DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI PER IL RICOVERO DEL BESTIAME**

1. Nelle aree agricole del P.R.G. è consentita la realizzazione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame.

2. Rientrano nell’attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame nell’ambito dell’azienda agricola che disponga di terreni in misura sufficiente al carico del bestiame allevato e che sia in grado di utilizzare i reflui zootecnici (letami e liquami) secondo piani di utilizzazione agronomica come previsto dalle norme vigenti in materia<sup>236</sup>. La stessa azienda agricola deve

<sup>235</sup> In particolare i commi 9, 15, 16, 18, 19 e 20 dell’art. 25 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e s.m.i.

<sup>236</sup> D.Lgs. 11/05/1999 n. 152, come sostituito dal D.Lgs. 152/2006, a livello nazionale, e L.R. 26/03/1990 n. 13, a livello regionale.

inoltre disporre delle macchine e delle strutture idonee al tipo di allevamento. Le caratteristiche, le capacità e le disponibilità dell'azienda agricola sono valutate dalla CCCAF che è tenuta ad esprimersi in merito, in particolare il rapporto tra le colture e la quantità degli animali allevati (carico di bestiame aziendale) è valutato dalla CCCAF in base alle disposizioni della Regione Piemonte<sup>237</sup>.

3. In ogni caso rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame per i quali la superficie utile della stalla o, comunque, del fabbricato destinato al ricovero del bestiame, sia contenuta nei seguenti limiti:

1) allevamento di bovini ed equini: mq.100

2) allevamento di ovini, caprini, suini e volatili: mq. 70

3) allevamento di animali da cortile mq. 50.

4. Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto; nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto di affitto, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto, nelle forme stabilite dalle seguenti norme.

5. In ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto.

6. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che in sede di permesso di costruire per l'esecuzione di interventi edilizi riguardanti gli allevamenti di bestiame di cui al presente paragrafo vengono indicati come disponibili per l'allevamento medesimo; l'archivio è aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio di permesso di costruire.

7. Le domande dirette ad ottenere permessi relativi agli allevamenti indicati nel presente paragrafo devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni di cui ai commi che precedono, distintamente indicati a seconda del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazione che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.

8. Gli allevamenti di cui al presente paragrafo possono conservare la loro collocazione nell'ambito dell'attività aziendale agricola anche quando, per documentate ragioni di efficienza tecnica od economica, aumentino la superficie coperta in misura non superiore al 20%, anche se in conseguenza di tale ampliamento il carico di bestiame superi i limiti di cui ai commi 2 e 3 del presente paragrafo.

9. La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati destinati all'allevamento di bestiame nell'ambito dell'attività aziendale agricola, di cui al comma 2 del presente paragrafo sono soggette ai parametri ed alla disciplina delle trasformazioni edilizie definite al successivo comma 11.

10. Gli impianti di allevamento di bestiame non rientranti nell'ambito dell'attività aziendale agricola ai sensi del comma 2 del presente paragrafo sono insediabili nelle aree agricole di cui al presente articolo subordinatamente ad approvazione di una Variante parziale<sup>238</sup> nonché alla contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione ivi compresi impianti idonei ad evitare ogni forma di inquinamento garantendo comunque una quota di superficie libera pari

<sup>237</sup> Le disposizioni della Regione Piemonte sono quelle applicative del cosiddetto "regime di condizionalità in agricoltura" attualmente basato sui disposti del Reg. (CE) n. 1782/03 (Titolo II Capitolo I e Allegati III e IV del Reg.(CE) n. 1782/2003 e Decreto MIPAF 15/12/2005. Il carico di bestiame è attualmente ricavabile dalla comparazione, effettuata automaticamente dal sistema informatico regionale dell'agricoltura, tra la consistenza zootecnica e le colture da foraggio inserite (o inseribili in bozza nel caso di valutazione preventiva) nell'"Anagrafe delle Imprese Agricole ed AgroAlimentari" ai sensi del citato Reg.(CE) 1782/2003 ed eventualmente riportata nella "Domanda Unica di Pagamento" qualora il titolare dall'azienda agricola richieda i contributi previsti dalla normativa Europea.

<sup>238</sup> Attualmente normato dalla legge regionale 5.12.1977, n. 56 e s.m.i., art. 17, comma 7.

ai 2/3 dell'intero lotto e la piantumazione del perimetro dell'area interessata con una fascia di alberature di alto fusto di essenze forti, tipiche della zona, avente profondità minima di mt. 10,00 e a file sfalsate, **al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti, con funzione altresì di mitigazione dell'impatto acustico ed ambientale. Per tale obbligo è opportuno che in sede di rilascio del permesso di costruire vengano definite le garanzie relative all'effettiva piantumazione anzidetta, quale ad esempio la sottoscrizione di una apposita garanzia fideiussoria.**

11. L'edificazione di fabbricati destinati ad allevamenti di cui al comma 2 e 10 che precedono è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- a) distanza dal perimetro delle porzioni di territorio classificate dal P.R.G.C. come "territori urbanizzati ed urbanizzandi" e da aree cartograficamente vincolate dal P.R.G. come "standard urbanistici": mt.200
- b) distanza dai confini di proprietà: 5,00 mt , sarà possibile una distanza inferiore previo assenso dei proprietari confinanti;
- c) distanza dall'alloggio per la custodia: 10 mt.;
- d) distanza da fabbricati di proprietà diverse con destinazioni residenziale = minimo 100 mt<sup>239</sup>; da fabbricati di proprietà diverse con altra destinazione non connessa all'attività agricola = **minimo 50 mt**<sup>240</sup>;
- e) Rc = 1/3
- f) altezza massima all'imposta = mt. 4,30;
- g) altezza massima al colmo = mt. 5,80 (esclusi eventuali lucernai di aerazione ed impianti tecnologici). E' consentita un'altezza massima più elevata – mt. 6,30 anziché mt. 5,80 – in caso di utilizzo di manto di copertura in coppi.

Per l'edificazione dei fabbricati destinati agli allevamenti di cui al comma 3 del presente paragrafo **e per l'adeguamento di quelli esistenti alle disposizioni sanitarie**<sup>241</sup> le distanze **sopra citate** vengono ridotte del 50%.

12. E' ammessa, per ciascun allevamento di cui al comma 10 che precede, l'edificazione di un alloggio per il custode avente una superficie utile non superiore a mq. 150.

13. L'edificazione dei fabbricati di cui ai commi 2 e 10 è condizionata ad uno studio che minimizzi l'impatto ambientale da allegare al progetto e sottoporre all'approvazione della Commissione Edilizia; è comunque obbligatorio piantumare l'immediato intorno dell'area edificata con quinte arboree tipiche della zona aventi congrua profondità e a file sfalsate.

14. Le concimaie, i pozzi per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml 50.00 e di ml 25.00 dalle abitazioni **e dalle proprietà confinanti**<sup>242</sup>, fatte salve disposizioni più restrittive del regolamento comunale di igiene e del regolamento di polizia rurale.

## **PARAGRAFO SULLE DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI DI SERVIZIO**

1. Nelle aree agricole del P.R.G. è consentita la realizzazione di strutture tecniche destinate all'esercizio dell'agricoltura quali concimaie, fienili, porticati, tettoie, magazzini, serre, silos, nonchè delle strutture di cui al comma 10 del presente articolo.

2. La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati di cui al precedente comma, sono soggette alle limitazioni ed alle prescrizioni cui al comma 13 del presente articolo.

3. I permessi inerenti ai fabbricati di cui al presente paragrafo sono rilasciate ai proprietari dei

<sup>239</sup> Periodo introdotto con le modifiche "Ex officio", il periodo sostituito recitava: << 75 mt sarà possibile una diminuzione ulteriore previo assenso dei proprietari confinanti con minimo comunque di mt. 50 >>.

<sup>240</sup> Periodo introdotto con le modifiche "Ex officio", il periodo sostituito recitava: << minimo 20 mt >>.

<sup>241</sup> (In particolare D.P.G.R. 29/10/2007, n. 10/R)

<sup>242</sup> Periodo introdotto con le modifiche "Ex officio".

fondi e a chi abbia titolo.

4. Le dimensioni dei fabbricati e delle opere oggetto del presente paragrafo devono essere proporzionate a quelle dell'azienda che devono servire; il rispetto di tale proporzione è accertata ai fini del rilascio dell'atto di assenso, dalla CCCAF, tenuto conto della natura dell'attività agricola, del tipo di produzione effettuata, della natura dell'opera e di ogni altro utile elemento.

5. Nelle aree agricole del P.R.G. è consentita **una-tantum**, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e della qualità professionale dell'interessato, **in funzione della effettiva e documentata (attraverso stipula di apposito atto di impegno) coltivazione del fondo**<sup>243</sup> la costruzione di piccoli fabbricati di servizio dei fondi, aventi superficie coperta non superiore a 25 mq., altezza massima inferiore a mt. 2,40; tali fabbricati devono essere intonacati o realizzati con muratura in mattoni a faccia vista, e muniti di copertura in cotto con tetto a falda; per i bassi fabbricati di cui sopra il lotto minimo d'intervento dovrà essere non inferiore a 3.000 mq. **e dovrà essere rispettata la distanza minima di 5 mt. dal confine**<sup>244</sup>.

### **PARAGRAFO SULLE AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE**

Il P.R.G. delimita le parti di territorio e i fabbricati che presentano caratteristiche storico-artistiche e documentarie<sup>245</sup>.

Il rilascio dei PdC e le DIA nonché i S.U.E. nelle aree perimetrate ai sensi dell'articolo suddetto sono subordinati al parere della Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali<sup>246</sup>.

Nelle operazioni di recupero i vani su terrapieno non potranno avere destinazione residenziale.

In tali aree, è d'obbligo il mantenimento e/o il ripristino dell'antico reticolo scolante, della vegetazione autoctona o naturalizzata<sup>247</sup> della zona e delle alberature di pregio, nonché il mantenimento, recupero e/o ripristino della viabilità campestre, delle strade interpoderali e di quelle vicinali e di tutto l'antico sistema dei collegamenti.

Gli interventi ammessi per le aree edificate di interesse ambientale, sono di norma<sup>248</sup>:

- manutenzione ordinaria - A1 (art. 14 N.D.A.);
- manutenzione straordinaria - A2 (art. 14 N.D.A.);
- restauro e risanamento conservativo - A3 (art. 15 N.D.A.);
- ristrutturazione edilizia - A4.1 (art. 16 N.D.A.);
- ristrutturazione - A4.4 (art. 16 N.D.A.).

Qualora non vi siano parti rustiche da recuperare è consentito l'ampliamento una tantum del 20% del volume residenziale esistente subordinatamente al parere vincolante della Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali.

### **PARAGRAFO SULLE PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE ED ARTISTICO-TESTIMONIALE**

1. Le disposizioni del presente paragrafo, si applicano in tutta la zona agricola ed in tutte le zone di piano sul patrimonio edilizio esistente.<sup>249</sup>

<sup>243</sup> Periodo introdotto con le modifiche "Ex officio".

<sup>244</sup> Periodo soppresso con le modifiche "Ex officio":<< in deroga a quanto stabilito all'art. 31 sui bassi fabbricati>>.

<sup>245</sup> In armonia con i disposti dell'art. 24, comma 1, punto 2) della LUR e con l'esclusione dall'applicazione dei disposti del successivo comma 4., lett. a).

<sup>246</sup> Prevista attualmente dall'art. 91 bis della LUR in osservanza dell'8° comma dell'art.40 e del 15° comma dell'art. 49 LUR..

<sup>247</sup> Per vegetazione autoctona si intende alberi di specie latifoglie appartenenti alla vegetazione potenziale della zona o alla vegetazione naturalizzata della zona come da tabella allegata alle presenti N.d.A.

<sup>248</sup> Ai sensi del comma 8., lett. f) dell'art. 17 della LUR, per i suddetti edifici è ammesso prevedere caso per caso, la variazione del singolo tipo di intervento, ancorché la lettera della norma escluda gli edifici individuati ai sensi dell'art. 24 della LUR.

2. Gli interventi edilizi sono preordinati a realizzare il maggior livello di funzionalità possibile, nel rispetto ed, ove occorra, con il recupero dei valori ambientali, artistici, architettonici, storici e testimoniali espressi dagli edifici oggetto degli interventi e dal luogo in cui gli edifici stessi sono inseriti.
3. Gli interventi effettuati nelle aree di cui al primo comma che precede devono essere coerenti non solo con eventuali edifici circostanti di interesse storico ma in particolare con tipologie architettoniche e documentali tipiche del contesto edificato e/o dell'area oggetto di intervento e rispettare, oltre a quanto prescritto dagli artt. 31, 32 e 33 del REC, dal manuale per "il Recupero degli edifici rurali nella Provincia di Asti" allegato al PTP le seguenti specifiche prescrizioni:
- a) le facciate devono risultare coerenti, per dimensione, materiali, proporzioni, colori, modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, con gli edifici circostanti, di interesse storico, artistico, testimoniale o ambientale; sono esclusi rivestimenti in legno, resina o plastica, ceramica, clinker, nonché zoccolature in pietra alte più di 80 cm. da terra; le superfici esterne devono essere trattate in modo quanto più possibile semplice ed uniforme, preferibilmente con intonaco semplicemente frattazzato senza sovrapposizione di pastina, e con tinteggiatura a colori tradizionali, alla piemontese;
  - b) le coperture, oltre a quanto prescritto dall'art. 39 del REC, devono sempre presentare falde, aventi pendenze comprese tra un minimo di 24° ed un massimo di 33° - e manto in coppi piemontesi; i cornicioni devono, per oggetto, sagoma e spessore, adeguarsi a quelli degli edifici preesistenti di valore storico-architettonico, circostanti; i canali di gronda devono essere realizzati in lamiera di acciaio o di rame, con sagoma tradizionale, aggettante ed in vista rispetto al cornicione;
  - c) è esclusa la formazione di sporti e pareti perimetrali chiuse con qualsivoglia materiale; sono escluse altresì le rientranze non necessarie, rispetto al filo della facciata;
  - d) i balconi di nuova formazione rivolti verso gli spazi pubblici non possono sporgere per oltre un metro; la loro lunghezza non può superare i metri 2,50 (eccetto che nelle soluzioni a ballatoio); devono inoltre sorgere ad altezza non inferiore a metri quattro dal piano stradale; devono essere realizzati in lastre di pietra di Luserna su mensole dello stesso materiale e devono essere dotati di ringhiere in ferro di fattura semplice e lineare, secondo quanto prescritto dall'art. 45 del REC;
  - e) i serramenti, oltre a quanto prescritto dall'art. 53 del REC, devono essere realizzati esclusivamente in legno o in ferro smaltato o in profili di alluminio preverniciato, con eventuali persiane a battente dello stesso materiale, restando escluse tapparelle avvolgibili, acciaio inossidabile, alluminio che non sia in profili preverniciati, ecc.. Eventuali grate e serrande avvolgibili, scorrevoli o a battente, da apporsi a protezione delle aperture previste al piano terreno e rialzato degli edifici, devono essere realizzate in ferro o in acciaio smaltato, con maglie a giorno, salvo comprovate diverse esigenze; esse devono in ogni caso presentare disegno semplice lineare;
  - f) le recinzioni, oltre a quanto prescritto dall'art. 52 del REC, possono essere conservate o realizzate solo ove ammesse dal P.R.G. o dagli strumenti urbanistici esecutivi; le aree verdi e i cortili interni, di norma, non devono essere divisi da recinzioni. Ove ammissibili, le recinzioni devono essere realizzate in muratura semplicemente intonacata, o essere costituite da un basso muretto con sovrastante inferriata a disegno semplice, lineare, preferibilmente ad elementi verticali, senza decorazioni nè lavorazioni particolari;
  - g) le aree verdi o alberate, previste nei progetti riguardanti almeno un organismo edilizio, devono essere realizzate contestualmente agli altri interventi, e quindi decorosamente mantenute; deve

---

<sup>249</sup> Comma sostituito con le modifiche "Ex officio", quello precedente recitava: << 1. Le disposizioni del presente paragrafo, si applicano in tutta la zona agricola ed in tutte le zone di piano sul patrimonio edilizio esistente, in via transitoria, fin tanto che il REC o suoi allegati non disciplinano con maggior dettaglio le prescrizioni edilizie. Contestualmente all'adozione di tali norme regolamentari verrà soppresso il paragrafo senza che ciò comporti varianti. >>.

- essere conservato il disegno delle siepi e delle aiuole preesistenti, ove lo stesso presenti interesse ambientale o testimoniale;
- h) l'installazione delle insegne, delle scritte pubblicitarie, delle altre analoghe opere deve essere autorizzata; ove non si tratti di manutenzione straordinaria di preesistenze, ed ove il disegno complessivo della facciata non richieda un diverso assetto, le opere dianzi indicate devono essere realizzate con lettere a giorno applicate direttamente sulla facciata (eccezion fatta per i segnali di interesse pubblico), ed escludere ogni alterazione o disturbo dell'ambiente;
  - i) le pavimentazioni degli spazi pubblici destinati esclusivamente o prevalentemente ai pedoni devono essere realizzate in blocchetti di porfido, in acciottolato, in selciato o in altro materiale lapideo (naturale o artificiale), con eventuali parti di ammattonato; le pavimentazioni degli spazi liberi privati non espressamente riservati al parcheggio ed al transito veicolare, devono risultare uniformi ai tipi di materiale adottati per gli spazi pubblici, salva restando la possibilità di impiego del ghiaietto o del tappeto erboso; restano esclusi i manti bituminosi o comunque monolitici;
  - j) gli interventi che non diano luogo a semplice manutenzione ordinaria o straordinaria devono comportare l'eliminazione delle superfetazioni, e pertanto delle aggiunte che non costituiscono ampliamenti organici del fabbricato (quali tettoie, baracche, prefabbricati, gabinetti esterni), delle baracche e tettoie sorte nelle aree pertinenziali, delle opere contrastanti con l'impianto organico della costruzione;
  - l) **gli interventi devono in ogni caso garantire il mantenimento e la conservazione delle tracce esistenti di tipologie caratteristiche nonché il disegno architettonico costruttivo tipico rurale evitando tamponamenti, chiusure o nuove aperture che ne stravolgano l'impianto architettonico della sagoma.**

#### **PARAGRAFO SULLE PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE**

1. Le disposizioni del presente paragrafo, si applicano in tutta la zona agricola ed in tutte le zone di piano sul patrimonio edilizio esistente, in via transitoria, fin tanto che il REC o suoi allegati non disciplinino con maggior dettaglio le prescrizioni edilizie. Contestualmente all'adozione di tali norme regolamentari verrà soppresso il paragrafo senza che ciò comporti varianti.
2. Gli interventi edilizi effettuati nelle aree di cui al precedente comma devono realizzare, con il maggior livello di funzionalità possibile, equilibrati inserimenti nell'ambiente naturale, caratterizzati dal rispetto della tradizione edilizia delle campagne del Monferrato e dei valori ambientali, storici e testimoniali espressi dal luogo, evitando l'alterazione degli assetti tipologici e compositivi caratteristici di quella tradizione; ove occorra, e nei limiti di quanto è compatibile con l'entità e la natura dell'intervento, quest'ultimo deve comportare anche il miglioramento o il recupero dell'ambiente naturale circostante.
3. Agli interventi di recupero e di ampliamento di fabbricati esistenti nelle aree agricole e a tutti gli interventi edilizi da realizzare nei nuclei frazionali, si applicano le disposizioni di cui al comma 3 del precedente paragrafo, eccezion fatta per le prescrizioni di cui alla lettera f), in tema di recinzioni.
4. Le recinzioni, oltre a quanto prescritto dall'art. 52 del REC, devono creare il minor ingombro ed il minor richiamo visivo possibile; è preferita la recinzione a giorno; sono consentite le recinzioni formate da siepi, anche dotate di maglie metalliche incorporate, da reti metalliche stampate, stirate o plastificate; ove occorra, sono altresì consentiti manufatti protettivi in legno, ferro o muratura di mattoni di tipo tradizionale.
5. L'eventuale tamponamento dei vecchi fienili, porticati o loggiati a luci archivoltate dovrà essere operato, ove non sussista grave impedimento, con modalità che consentano la lettura delle linee architettoniche originarie e nel contesto degli interventi edilizi ammessi in area.

## **PARAGRAFO SUGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA**

1. Sono individuati con apposito cartiglio gli edifici sorti in area agricola ed adibiti regolarmente ad usi non agricoli, alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della delibera regionale di approvazione della variante strutturale n. 4.

2. Ai fini del miglioramento igienico-sanitario e funzionale, compatibilmente col contesto agricolo nel quale sono inseriti, sono consentiti gli interventi previsti dal presente paragrafo, definiti ai commi successivi.

3. Gli edifici adibiti regolarmente ad usi non agricoli possono essere sottoposti, con mantenimento della destinazione d'uso, ai seguenti interventi:

- |                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| - manutenzione ordinaria              | - A1 (art. 14 N.D.A.);   |
| - manutenzione straordinaria          | - A2 (art. 14 N.D.A.);   |
| - restauro e risanamento conservativo | - A3 (art. 15 N.D.A.);   |
| - ristrutturazione edilizia           | - A4.1 (art. 16 N.D.A.); |
| - ristrutturazione edilizia           | - A4.2 (art. 16 N.D.A.); |
| <sup>250</sup>                        |                          |
| - ristrutturazione                    | - A4.4 (art. 16 N.D.A.); |
| - ristrutturazione                    | - A4.5 (art. 16 N.D.A.); |
| <sup>251</sup>                        |                          |

4. Sono inoltre consentiti gli interventi di:

- |               |                        |
|---------------|------------------------|
| - ampliamento | - A7 (art. 19 N.D.A.); |
|---------------|------------------------|

nei limiti di cui al successivo capoverso.

Gli interventi di ampliamento sono consentiti solo per miglioramento igienico-sanitario e funzionale e nel limite massimo del 20%<sup>252</sup> della superficie esistente con un limite massimo di 200 mq., 25<sup>253</sup> mq. sono comunque consentiti anche in deroga al limite del 20%<sup>254</sup>.

5. Cambio di destinazione d'uso dei locali in ampliamento è consentito esclusivamente in caso nell'immobile oggetto di ampliamento venga a cessare l'attività in corso, per le seguenti destinazioni, oltre quella agricola sempre consentita:

- attrezzature per attività turistico ricettive, attività ricreative, sportive o culturali e di supporto alla residenza ed all'agricoltura, quali quelle artigianali non nocive nè moleste, o quelle commerciali di vendita al dettaglio.

6. La presenza dell'attività all'atto dell'adozione dello strumento urbanistico dovrà essere documentata dal richiedente attraverso la esibizione di certificato della Camera di Commercio Industria ed Artigianato attestante l'esistenza dell'attività in loco alla suddetta data.

7. Gli interventi devono garantire il corretto recupero e inserimento ambientale e paesaggistico, secondo le prescrizioni contenute nel "PARAGRAFO SULLE PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE". Gli eventuali ampliamenti sono subordinati alla realizzazione di opere a mitigazione dell'impatto. In caso di cambio di destinazione d'uso a seguito della cessazione dell'attività esistente, è d'obbligo lo smantellamento delle strutture non compatibili con il contesto ambientale circostante o l'adattamento delle stesse a volumi, tipologie, e caratteri architettonici atti a minimizzarne l'impatto sul paesaggio circostante.

## **PARAGRAFO PAESAGGI COLTURALI VITIVINICOLI**

**0. Le aree destinate a vigneto sono riconosciute come componenti rilevanti del paesaggio agrario e risorsa insostituibile dello sviluppo sostenibile della Regione Piemonte a tal fine, eventuali interventi non devono risultare in contrasto con gli obiettivi, le direttive e le**

<sup>250</sup> Frase stralciata con le modifiche "ex officio": <<- ristrutturazione edilizia - A4.3 (art. 16 N.D.A.)

<sup>251</sup> Frase stralciata con le modifiche "ex officio": <<- ristrutturazione edilizia - A4.6 (art. 16 N.D.A.)

<sup>252</sup> Parola modificata con le modifiche "ex officio": <<50>>

<sup>253</sup> Parola modificata con le modifiche "ex officio": <<50>>

<sup>254</sup> Parola modificata con le modifiche "ex officio": <<50>>

**prescrizioni deducibili dalla norme per le aree di eccellenza del progetto di candidatura UNESCO dei “Paesaggi vitivinicoli tipici del Piemonte”.**<sup>255</sup>

1. Le disposizioni del presente paragrafo, si applicano in tutta la zona agricola, in via transitoria, fin tanto che il REC o suoi allegati non disciplinino con maggior dettaglio le prescrizioni edilizie. Il regolamento comunale di polizia rurale, strumento di autonomia normativa comunale, può essere armonizzato con le disposizioni del presente paragrafo, in particolare per stabilire alcune azioni sul territorio. Contestualmente all’adozione di una di queste norme che regolamenti i paesaggi colturali vitivinicoli, come qui sotto definiti, verrà soppresso il paragrafo senza che ciò comporti varianti.

2. I paesaggi colturali vitivinicoli sono caratterizzati da versanti o sommità collinari su cui si pratica in maniera tradizionale la coltura della vite per la produzione di uva da vino come indicato al capoverso successivo; i terreni sono sistemati secondo le modalità idraulico-agrarie tipiche (girapoggio, cavalcapoggio) e le viti sono disposte a filari all’incirca paralleli alle curve di livello.

Fanno anche parte di questi paesaggi anche le capezzagne dei vigneti inerbite o non, le strade rurali di accesso agli stessi, i filari di salici per i vimini, le piante di rosa all’inizio dei filari, un limitato numero di alberi da frutto all’interno dei filari di vite, piccole pergole di vite limitate nel numero e nelle dimensioni, zone destinate alla crescita delle canne (le cosiddette “canne da orto” – *Arundo donax*) in particolare lungo le scarpate delle strade rurali, formazioni boschive perlopiù lineari lungo i corsi d’acqua naturali e nei versanti a forte pendenza.

Non fanno parte di questi paesaggi zone con colture agrarie e forestali diverse dalla vite.

3. Le forme di allevamento tradizionale della vite prevedono la realizzazione e il mantenimento di filari di vite per la produzione di uva da vino con distanza tra un filare e l’altro compresa tra m 1,80 e m 3,00, la distanza prescelta dovrà essere costante in tutto l’appezzamento e i filari perfettamente paralleli tra loro. La distanza tra le viti lungo il filare deve essere all’incirca costante e compresa tra m. 0,80 e m 1,10. La forma di allevamento tipica è il Guyot sostenuto da pali in castagno, canne (*Arundo donax*) e da 4 fili di ferro zincato; la forma di allevamento determina anche l’altezza massima dei filari che non supera i m 2,50. È considerata tradizionale anche la forma di allevamento ad “archetto” purché le dimensioni dell’impianto e le modalità di posa dei pali e dei fili sia analoga a quanto sopra descritto. Il terreno può essere lavorato oppure inerbito totalmente o parzialmente purché mantenuto secondo le regole della corretta pratica agraria.

4. Le sistemazioni idraulico agrarie del terreno (spianamenti, terrazzamenti) devono essere mantenute in efficienza, tenuto anche conto delle norme dettate dall’Unione Europea sulla buona pratica agraria e sulla condizionalità, in particolare, secondo la normativa attualmente in vigore<sup>256</sup>.

5. Non è ammesso, nella coltura della vite praticata in maniera tradizionale, l’uso di pali in materiale cementizio, di pali e sostegni in materiale plastico, di pali metallici, di fili di acciaio inossidabile, di forme di allevamento diverse da quelle tradizionali sopra indicate.

6. Le strade interne e di collegamento dei fondi sono di norma inghiaiate con traverse, scoli e contenimenti delle scarpate realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica, larghezza suggerita 4 metri con larghezze maggiori in curva e la possibilità di realizzare piazzole per l’interscambio e l’inversione di marcia dei veicoli.

7. All’interno delle zone appartenenti ai paesaggi colturali vitivinicoli non sono ammessi manufatti, alberate, giardini, colture agrarie eccetto quanto indicato nel precedente capoverso sulla definizione e descrizione dei paesaggi medesimi.

<sup>255</sup> Comma aggiunto con le modifiche “ex officio”.

<sup>256</sup> Norme che attualmente definiscono i “Criteri di gestione obbligatori” (CGO) dei terreni agricoli – artt. 3, 4, all. 3 regolamento (CE) 1782/2003 e le “Norme per il mantenimento dei terreni in buone condizioni agronomiche e ambientali” (BCAA) – art. 5, all. IV regolamento (CE) 1782/2003 recepiti con DM n. 13286 del 18/10/2007 e DGR (Piemonte) n. 28-7958 del 28/12/2007.

## PARAGRAFO AREE AGRICOLE SPECIALI.

1. Le zone agricole speciali, individuate cartograficamente, costituiscono parti del territorio rimaste pressoché inedificate e/o aree di tutela di coni visuali. Esse sono state individuate con lo scopo di salvaguardarle da un eventuale sviluppo incontrollato o nastriforme del territorio, e/o da ulteriori accessi lungo le arterie principali.
2. In tali zone è ammessa la conduzione agricola attraverso il normale uso del suolo per colture agrarie e/o specializzate.
3. Le aree agricole speciali marginali al tessuto edificato sono inedificabili anche per infrastrutture di tipo agricolo, sono tuttavia utilizzabili per il calcolo delle volumetrie se non ancora gravate dal vincolo “non aedificandi”.
4. **Tali aree devono essere mantenute allo stato attuale agricolo e non possono costituire alcun titolo di attesa edificatoria ne sotto il profilo progettuale, ne per eventuali diritti acquisiti.**<sup>257</sup>

## PARAGRAFO DISPOSIZIONI SULLE CAVE

L'attività estrattiva nell'ambito del territorio comunale è disciplinata dalle norme del settore<sup>258</sup>, e può essere esercitata solo in presenza degli atti di assenso previsti dalle norme anzidette. Il Piano Regolatore individua cartograficamente le aree interessate da cave autorizzate.

Non sono comunque consentiti l'apertura nè l'ampliamento di cave nelle aree del Piano regolatore generale destinate a servizi o alla mobilità, nelle aree del P.R.G. medesimo in cui l'ambiente sia urbanizzato o destinato dal Piano ad essere urbanizzato, nelle aree e nelle località che presentano specifico interesse storico o artistico o ambientale; sono pertanto consentiti l'apertura e l'ampliamento delle cave solo nelle aree agricole di P.R.G. sulle quali non insistano vincoli di legge o di Piano per la tutela del patrimonio culturale, nelle fasce cimiteriali, nonché nelle aree di ricarica degli acquiferi profondi.

Nelle aree agricole del P.R.G., sulle quali insistono vincoli per la tutela di interessi ambientali, di norma non sono consentiti l'apertura, nè l'ampliamento di cave; ove ragioni eccezionali giustificano l'apertura o l'ampliamento in questione, l'eventuale istanza di autorizzazione all'apertura o all'ampliamento, deve essere accompagnata da idoneo progetto di recupero ambientale finalizzato a ripristinare, dopo la coltivazione della cava, il paesaggio preesistente per quanto possibile, anche mediante vegetazione coerente; l'autorizzazione deve essere preceduta da convenzione che garantisca la concreta attuazione di quanto precede.

Le porzioni del territorio comunale che sono state interessate e modificate dall'esercizio di attività estrattive devono essere assoggettate ad opere di risanamento ambientale idonee a garantire un'adeguata ricomposizione del luogo e del paesaggio; il relativo progetto ed il relativo obbligo accompagnano l'atto di assenso all'esercizio dell'attività estrattiva.

Nel caso in cui il Piano Regolatore vincoli a servizi pubblici aree occupate da cave autorizzate, allo scopo di utilizzare, al termine del periodo di attivazione della cava, i sedimenti,

---

<sup>257</sup> Comma aggiunto con le modifiche “ex officio”.

<sup>258</sup> L.R. 22 novembre 1978, n. 69 (Legge regionale del Piemonte su cave e miniere)

D.P.R. 128/1959;

Legge 30 luglio 1990 n. 221 “Nuove norme per l’attuazione delle politiche minerarie”;

L.R. 44/2000 artt. 30, 31 e 32;

Art. 6 della l.r. 14/2006 come sostituito dall’art. 14 della Legge regionale n. 35 del 13 novembre 2006;

D.G.R. 14 maggio 2007, n. 49-5886 “Aggiornamento delle linee guida per gli interventi di recupero ambientale di siti di cava, ...”

Il Documento di Programmazione delle Attività Estrattive Regionale (DPAE), nonché il Piano per le Attività Estrattive Provinciale (PAEP), in fase di approvazione, per quanto eventualmente in salvaguardia e per quanto utilizzabile come linea di indirizzo.

ambientalmente recuperati, per attrezzature pubbliche per lo svago, il gioco e lo sport, non si applicano le limitazioni all'attività estrattiva prescritte al comma 2 che precede.

Nelle aree destinate all'esercizio di attività estrattive è consentita la realizzazione a tempo limitato di impianti destinati all'esercizio medesimo, nonché ad attività di selezionamento, lavorazione e distribuzione di materiali inerti. Gli atti di assenso edilizi riguardanti gli impianti e le costruzioni predetti sono rilasciati previa acquisizione, da parte del Comune, di atto di obbligo trascritto a cura e spese dell'interessato a rimuovere le opere sopraindicate entro un termine stabilito, decorrente dalla cessazione dell'attività estrattiva autorizzata; l'atto prevede altresì le sanzioni per l'eventuale ritardo.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti, valgono per quanto non in contrasto con le specifiche norme di settore.

Il recupero ambientale della cava, al termine della sua coltivazione, deve essere effettuato tenendo conto del contesto paesaggistico nel quale si trova e, in particolare, deve contenere elementi di cucitura tra l'area di cava e il paesaggio circostante cioè deve tener conto delle morfologie prevalenti, delle colture agrarie tipiche, degli elementi caratterizzanti del territorio rurale (siepi, filari, viali tipici), dei corsi d'acqua, della permeabilità ecologica del contesto, in modo che al termine del recupero del sito non ci sia soluzione di continuità del paesaggio.

## **TITOLO IX - ALTRE DESTINAZIONI D'USO**

### **ART.46 – (STRALCIATO)**

- ARTICOLO STRALCIATO –

### **ART.47 - (STRALCIATO)**

- ARTICOLO STRALCIATO –

### **ART.48 - AREE A VERDE PRIVATO**

Tali aree sono considerate inedificabili e parte integrante dell'ambiente e perciò dovranno essere mantenute allo stato attuale in maniera decorosa.

Sono consentite solo quelle operazioni che maggiormente possono valorizzare l'ambiente come la sistemazione a giardino o a parco degli attuali orti **urbani di cui allo specifico paragrafo dell'art. 31** e vigne; sarà consentito l'inserimento di attrezzature private sportive come piscine, campi da tennis, bocce etc. **di stretta pertinenza dell'abitazione e dimensionata sulle effettive esigenze familiari.**<sup>259</sup>

Sono pure ammesse limitate strutture di servizio quali spogliatoi, centrali termiche, servizi igienici con le seguenti prescrizioni:

- superficie coperta      20% della superficie lorda residenziale con un massimo di mq. 40,00
- altezza f.t. max        3.00 mt
- piani f.t.                1
- distanze da confine    5.00 mt
- distanze da strade     10.00 mt

Sono pure ammessi il recupero o il restauro dei parchi e giardini degradati, l'ampliamento e la modifica dei parchi e giardini esistenti purché opportunamente motivata con idonea documentazione (relazioni, fotografie, indagini storiche).

In ogni caso è vietato l'abbattimento immotivato di alberi di alto fusto quali tigli, platani, ippocastani, aceri, bagolari, querce, cedri, pini, abeti e altri alberi simili per dimensioni e

<sup>259</sup> Parole aggiunte con le modifiche "ex officio".

conformazione.

In caso di alberi a rischio di stabilità perché colpiti da malattie ovvero perché sottoposti a norme di abbattimento obbligatorio, l'abbattimento deve essere comunicato all'Ufficio Tecnico Comunale con allegata documentazione probante le motivazioni dell'abbattimento.

Nelle nuove formazioni di aree a verde privato si dovranno preferire le piantumazioni di alberi e arbusti autoctoni o naturalizzati.

Si richiama la destinazione "non aedificandi" dei terreni eventualmente utilizzati per l'edificazione di residenze rurali, ai sensi della LUR<sup>260</sup>.

**ART.49 - (STRALCIATO)**

- ARTICOLO STRALCIATO -

---

<sup>260</sup> Attualmente normato dall'art. 25, 19° comma LR. n. 56/77 e s.m. ed i.

## **TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI**

### **ART.50 - DEROGHE**

Le deroghe ammesse alle presenti norme sono unicamente quelle previste dal TUE<sup>261</sup> e quelle previste dalla LUR<sup>262</sup>.

### **ART.51 - NORME IN CONTRASTO CON IL P.R.G.**

Ogni norma che risulti in contrasto con gli elaborati di P.R.G. o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G., fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

### **ART. 52 – NORME CONTRASTANTI; CONTRASTI INTERPRETATIVI; DISCORDANZE TRA CARTOGRAFIE E STATO DEI LUOGHI.**

Le norme vigenti relative a regolamenti locali contrastanti con le presenti norme tecniche di attuazione si intendono abrogate.

In caso di contrasto interpretativo tra le diverse cartografie dovrà sempre prevalere la cartografia in scala di maggiore dettaglio.

Qualora dovessero risultare discordanze tra la posizione dei corsi d'acqua indicata nelle cartografie e la effettiva posizione del corso d'acqua sul terreno, e le opere per cui viene fatta richiesta di Permesso di Costruire o DIA si trovino di fatto al di fuori delle fasce di rispetto (anche se impropriamente in cartografia comprese in dette fasce), il Committente potrà essere esonerato dall'espletamento delle relative pratiche purché produca, unitamente agli elaborati progettuali, perizia tecnica asseverata corredata da elaborato planimetrico comprovante che l'opera in progetto è al di fuori dalla fascia di rispetto.

---

<sup>261</sup> Attualmente stabilite dall'art. 14 del DPR 380/2001 e s.m.i., che recita:

<<Art. 14 (L) - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

(Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quater; d.lgs. n. 267 del 2000, art. 42, comma 2, lett. b); legge 21 dicembre 1955, n. 1357, art. 3)

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (leggasi D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 e s.m.i. – n.d.r.) (leggasi D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 e s.m.i., n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.>>

<sup>262</sup> Attualmente stabilite dall'art. 31 della LUR n. 56/77 e s.m.i., che recita:

<<Art. 31.

(Opere di interesse pubblico nelle zone soggette a vincolo)

[1] Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico e sulle sponde di cui al 1° comma dell'art. 29 possono essere realizzate, su autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree, le sole opere previste da Piano Territoriale, quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione e ad altre attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti.>>

Qualora in sede di rilascio di Permessi di Costruire, inoltro di Denuncia di Inizio Attività ecc, dovessero risultare discordanze tra le cartografie urbanistiche redatte su basi mappali e la Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e della Idoneità Urbanistica (elaborato 3.11.9), in ordine a vincoli e prescrizioni relative alla pericolosità geologica (confini delle fasce esondabili, delle aree franose ecc.), dovranno prevalere le indicazioni della predetta Carta di Sintesi.

#### **ART.53 - RINVIO DINAMICO**

Per quanto non previsto nel presente piano trovano applicazione, in quanto applicabili, le leggi ed i regolamenti in materia.

Le norme del presente piano si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.

In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente piano, si applica la normativa sovraordinata.

#### **TITOLO XI - NORME TRANSITORIE**

Il regolamento edilizio comunale è stato approvato, conforme a quello regionale tipo, con deliberazione del C.C. n. 12 in data 21/3/2005

**ALLEGATO DELLE SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE**

SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE			
AUTOCTONE		NATURALIZZATE	
Nome latino	Nome corrente	Nome latino	Nome corrente
Acer campestre	Acero campestre	Acer platanoides	Acero riccio
Alnus glutinosa	Ontano nero	Acer pseudoplatanus	Acero di monte
Carpinus betulus	Carpino bianco	Aesculus ippocastanus	Ippocastano
Castanea sativa	Castagno	Albizzia julibrissin	Acacia julibrissina
Fraxinus ornus	Orniello	Alnus cordata	Ontano napoletano
Malus sylvestris	Melo selvatico	Alnus viridis	Ontano verde
Pinus sylvestris	Pino silvestre	Cedrus deodara	Cedro
Populus alba	Pioppo bianco	Celtis australis	Bagolaro
Populus nigra	Pioppo nero	Corylus avellana	Nocciolo
Populus tremula	Pioppo tremolo	Fraxinus excelsior	Frassino maggiore
Prunus avium	Ciliegio selvatico	Fagus sylvatica	Faggio
Pyrus pyraeaster	Pero selvatico	Juglans regia	Noce europeo
Quercus cerris	Cerro	Lyriodendron tulipifera	Albero dei tulipani
Quercus pubescens	Roverella	Ostrya carpinifolia	Carpino nero
Quercus petraea	Rovere	Pinus pinea	Pino da pinoli
Quercus robur	Farnia	Platanus acerifolia	Platano
Salix alba	Salice bianco	Quercus ilex	Leccio
Sorbus torminalis	Ciavardello	Sorbus aria	Sorbo domestico
Tilia cordata	Tiglio selvatico	Sorbus domestica	Farinaccio
Ulmus minor	Olmo campestre	Tilia europaea	Tiglio
Cornus mas	Corniolo	Ulmus glabra	Olmo montano
Cornus sanguinea	Sanguinello	Ulmus laevis	Olmo liscio
Corylus avellana	Nocciolo		
Crataegus oxyacantha	Biancospino		
Crataegus monogyna	Biancospino		
Euonimus europaeus	Evonimo		
Frangula alnus	Frangola		
Ligustrum vulgare	Ligustro		
Lonicera caprifolium	Caprifoglio		
Mespilus germanica	Nespolo		
Prunus spinosa	Prugnòlo		
Rosa spp.	Rosa selvatica		
Ruscus aculeatus	Pungitopo		
Sambucus nigra	Sambuco		
Viburnum lantana	Viburno		
Viburnum opulus	Palla di neve		

Specie di possibile utilizzo per interventi di ingegneria naturalistica (in aggiunta alle specie autoctone)

Salix purpurea  
Salix eleagnos  
Spartium junceum  
Genista xylosteum