

# COMUNE DI ALPIGNANO

## PRG

## VARIANTE GENERALE Progetto Definitivo-Controdeduzioni

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NOVEMBRE 2018

<b>PROGETTO PRELIMINARE</b>	Adozione D.C.C. n. 27, 19/06/2014 ai sensi dell'art. 89 della LR 3/2013 e dell'art. 15 della LR 56/77 e s.m.i. pubblicato da 14 luglio al 22 agosto 2014 trasmesse alla Provincia di Torino in data 31/07/2014 la quale si è espressa con DGR 887-47734/2014 del 22/12/2014
<b>PROGETTO DEFINITIVO</b>	D.C.C. n. 69 del 10/12/2015 Integrazioni D.C.C. n. 9 del 29/04/2016 Pratica considerata procedibile ai fini istruttori in data 09/05/2016
<b>PARERE</b>	COMMISSIONE TECNICA URBANISTICA REGIONALE seduta del 04/10/2017 n. 1/2017
<b>OSSERVAZIONI</b>	REGIONE PIEMONTE PROT. nr. 23934/A16.00 del 13/10/2017 PRATICA nr. B50547 in conformità ai disposti di cui all'art. 15. 13 comma della LR 56/77 e s.m.i. Albo Pretorio dal 05/03/2017 al 03/08/2017, comprese le ulteriori indicazioni procedurali che rinviano ai disposti di cui all'15, c. 5 della relazione integrativa.
<b>ADOZIONE</b>	D.C.C. ....
<b>PUBBLICAZIONE</b>	dal ..... al .....
<b>TRASMISSIONE</b>	REGIONE PIEMONTE D.C.C. ....
<b>PARERE</b>	REGIONE PIEMONTE .....
<b>ADOZIONE</b>	D.C.C. ....
<b>PUBBLICAZIONE</b>	B.U.R. ....
<b>PROGETTISTI</b> ANALISI GEOLOGICO-TECNICA ANALISI AGRONOMOICO-FORESTALE ANALISI ACUSTICA	<b>Arch. Fabio MINUCCI arch. Maria Teresa ROLI</b> Geol. Paolo QUAGLILOLO Geol. Marco BALESTRO Dott.ssa For. Roberta BENETTI Ecoplan Srl - arch. Pier Augusto DONNA BIANCO Tecnico in acustica ambientale DGR Piemonte n. 42-16516 del 10/02/1997
<b>REDAZIONE CONTRODEDUZIONI A CURA DI:</b>	 <b>ARCHITETTURA URBANISTICA arch. Maria SORBO</b> Torre Rivella - Corso Regio Parco, 2 10153 Torino tel. 011.0204650 studiom.sorbo@gmail.com m.sorbo@architettitorinopec.it Hanno collaborato <b>arch. Lucio DE BENEDICTIS</b> <b>arch. Berto Massimo BERTO</b>



Il Sindaco  
**Andrea OLIVA**

L'Assessore all'Urbanistica  
**arch. Tamara DEL BEL BELLUZ**

Il Responsabile del Procedimento  
**arch. Franco TITONEL**

Il Segretario Comunale  
**dott. Ilaria GAVAINI**



## INDICE

<b>Glossario</b> .....	p.6
------------------------	-----

### **Titolo I**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

art. 1 – Contenuti ed obiettivi del P.R.G.C. ....	p.7
art. 2 - Elaborati del P.R.G.C. ....	p.7
art. 3 - Applicazione del P.R.G.C. ....	p.10

### **Titolo II**

#### **ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

art. 4 - Modalità di attuazione.....	p.11
art. 4.1 – Perequazione urbanistica.....	p.11
art. 5 - Gli strumenti urbanistici esecutivi.....	p.12
art. 6 – Titoli abilitativi.....	p.13
art. 7 – Indicazioni ambientali negli ambiti di trasformazione urbana.....	p.14
art. 8 – Indicazioni progettuali negli ambiti di trasformazione urbana.....	p.14
art. 9 – Documentazione.....	p.15
art. 10 – Aree a servizi per nuove trasformazioni urbane.....	p.15

### **Titolo III**

#### **TIPI D'INTERVENTO IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI P.R.G.C.**

art. 11 – Criteri generali d'intervento in attuazione delle previsioni di P.R.G.C. ....	p.17
art. 12 – Manutenzione ordinaria.....	p.17
art. 13 – Manutenzione straordinaria.....	p.18
art. 14 – Restauro e risanamento conservativo.....	p.19
art. 15 – Ristrutturazione edilizia.....	p.21
art. 16 – Sostituzione edilizia.....	p.22
art. 17 – Ristrutturazione urbanistica.....	p.22
art. 18 – Nuova costruzione.....	p.22
art. 19 – Completamento.....	p.23
art. 20 – Demolizione.....	p.23

### **Titolo IV**

#### **DESTINAZIONI D'USO PROPRIE ed IMPROPRIE**

art. 21 – Destinazioni d'uso principali e complementari.....	p.24
art. 22 – Edifici in zona impropria.....	p.26
art. 23 – Mutamento di destinazione d'uso.....	p.26



## Titolo V

### RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI NORMATIVI

art. 24 – Ripartizione del territorio in aree libere, dense e di transizione.....	p.28
art. 25 – Aree a prevalente destinazione residenziale.....	p.29
art. 25.1 – Area normativa Ad.....	p.29
art. 25.2 – Area normativa Bd.....	p.29
art. 25.3 – Area normativa Bt.....	p.31
art. 25.4 – Area normativa Ct.....	p.33
art. 25.5 – Area normativa Esd.....	p.35
art. 26 – Aree a prevalente destinazione produttiva ed artigianale: Pd, Pt, Pdt.....	p.36
art. 26.1 – Area normativa Pd.....	p.38
art. 26.2 – Area normativa Pt.....	p.38
art. 26.3 – Area normativa Pdt.....	p.38
art. 27 – Aree a prevalente destinazione terziaria, direzionale e commerciale: Tc.....	p.39
art. 28 – Aree agricole, boscate e umide: Ela, Elb, Elc, Eld.....	p.40
art. 28.1 – Area normativa Ela.....	p.41
art. 28.2 – Area normativa Elb.....	p.43
art. 28.3 – aree boscate Elc.....	p.44
art. 28.4 – aree umide Eld.....	p.45
Art. 29 – Aree a servizi pubblici: Sre, Srp, Spe, Spp, Ste, Stp.....	p.46
Art. 30 – Aree intermodali ASF.....	p.46
Art. 31 – Aree vincolate Ele, Elf, Fasce di rispetto, Fasce perifluviali di connessione ecologica.....	p.47

## Titolo VI

### VINCOLI DA OSSERVARE NELL'EDIFICAZIONE PER TUTTE LE ZONE NORMATIVE

art.32 – Salubrità del terreno e della costruzione.....	p.48
art. 33 - Parametri urbanistici e definizioni.....	p.49
art. 33.1 - Altezza dei fronti della costruzione.....	p.49
art. 33.2 - Altezza della costruzione.....	p.50
art. 33.3 - Altezza interna dei locali abitativi.....	p.50
art. 33.4 - Numero dei piani della costruzione.....	p.51
art. 33.5 – Criteri per la misurazione della distanza tra le costruzioni e il confine, ciglio strada o il confine stradale.....	p.51
art. 33.6 - Superficie coperta della costruzione.....	p.51
art. 33.7 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul).....	p.52
art. 33.8 - Superficie utile netta della costruzione (Sun).....	p.52
art. 33.9 - Volume della costruzione (V).....	p.53
art. 33.10 - Superficie fondiaria (Sf).....	p.53
art. 33.11 - Superficie territoriale (St).....	p.53
art. 33.12 - Rapporto di copertura (Rc).....	p.53
art. 33.13 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).....	p.53
art. 33.14 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut).....	p.54



art. 33.15 - Indice di densità edilizia fondiaria (If) .....	p.54
art. 33.16 - Indice di densità edilizia territoriale (It) .....	p.54
art. 33.17 - Utilizzazione degli indici.....	p.54
art. 34 - Distanze dai confini e tra edifici.....	p.54
art. 35 – Distanza dalle vie.....	p.55
art. 36 – Bassi fabbricati.....	p.55
art. 37 – Verande.....	p.56
art. 38 – Nuova viabilità.....	p.56

## **TITOLO VII**

### **VINCOLI E NORME PARTICOLARI**

art. 39 – Tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di interesse storico, artistico, architettonico e ambientale.....	p.58
art. 40 – Tutela e valorizzazione di specifiche aree di interesse paesaggistico e ambientale (Ele) .....	p.61
art. 41 – Fasce perifluviali e corridoi di connessione ecologica.....	p.61
art. 42 – Sviluppo degli spazi verdi.....	p.62
art. 42.1 – Specie arboree non idonee all'utilizzo.....	p.63
art. 42.2 – Progettazione delle aree verdi.....	p.63
art. 42.3 – Tutela degli alberi monumentali.....	p.63
art. 42.4 – Orti in ambiti urbani destinati all'autoconsumo.....	p.63
art. 42.5 – Nuove piantumazioni.....	p.64
art. 42.6 – Bordi urbani.....	p.64
art. 43 – Viabilità, fasce di rispetto, allineamenti stradali.....	p.65
art. 42.1 – Viabilità esistente e in progetto.....	p.65
art. 42.2 – Fasce di rispetto.....	p.66
art. 43.3 – Allineamenti stradali.....	p.67
art. 43.4 – Arretramenti stradali.....	p.67
art. 44 – Piste ciclabili.....	p.68
art. 45 – Aree Elf.....	p.68
art. 46 – Aree sensibili.....	p.68
art. 47 – Alberi isolati.....	p.68
art. 48 – Siepi campestri, filari e simili.....	p.68
art. 49 - Prescrizioni per l'istallazione e localizzazione di impianti a fotovoltaico.....	p.68

## **Titolo VIII**

### **NORME PER LA TUTELA DEL CENTRO STORICO**

art. 50 – Area normativa Ad.....	p.71
art. 51 – Destinazioni d'uso prevalenti e compatibili.....	p.73
art. 52 – Tipologie edilizie particolari.....	p.73
art. 52.1 - Bassi fabbricati e tettoie coerenti con il tessuto edificato.....	p.73
art. 52.2 - Bassi fabbricati e tettoie non coerenti con il tessuto edificato.....	p.74
art. 52.3 – Ex annessi agricoli.....	p.75
art. 52.4 – Beni culturali.....	p.76



art. 53 – Volume trasferibile: attuazione del meccanismo perequativo.....	p.76
art. 54 – Tipi di intervento ammessi.....	p.76
art. 55 – Modalità di attuazione.....	p.77
art. 56 – Valorizzazione dei caratteri del centro storico.....	p.77
art. 56.1 – Finalità degli interventi edilizi.....	p.78
art. 56.2 – Valorizzazione dei cortili e delle aree verdi.....	p.78
art. 56.3 – Valorizzazione delle facciate degli edifici.....	p.79
art. 56.4 - Le finiture esterne degli edifici.....	p.80
art. 56.4.1 – Murature, intonaci e finiture esterne.....	p.80
art. 56.4.2 – Forometria.....	p.81
art. 56.4.3 - Serramenti ed inferriate.....	p.81
art. 56.4.4 - Portoni e cancelli degli accessi carrai.....	p.82
art. 56.4.5 - Balconi e ringhiere.....	p.82
art. 56.4.6 – Coperture, passafuori e canali di gronda.....	p.83
art. 56.4.7 – Rilievi ed ornati.....	p.84
art. 56.4.8 - Accessori.....	p.84
art. 56.4.9 – Zoccolature.....	p.84
art. 56.4.10 – Vetrine.....	p.85
art. 56.4.11 – Insegne.....	p.85

## **Titolo IX**

### **INDICAZIONI PROGETTUALI DI CARATTERE AMBIENTALE**

art. 57 – Applicazione delle indicazioni progettuali di carattere ambientale.....	p.86
art. 57.1 – Indicazioni progettuali di mitigazione ambientale.....	p.86
art. 57.2 – Indicazioni progettuali di inserimento paesaggistico.....	p.89
art. 57.3 – Indicazioni progettuali di compensazione ambientale.....	p.90
Art 58 – Ulteriori specifiche nell’attuazione delle indicazioni progettuali di carattere ambientale.....	p.91

## **Titolo X**

### **TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO**

art. 59 – Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica.....	p.93
art. 60 – Aspetti prescrittivi.....	p.97



## GLOSSARIO

**P.T.C.2:** Secondo Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino

**L.U.R.:** Legge Urbanistica Regionale (L.R. n. 56 / 1977 e s.m.i.)

**T.U.:** Testo Unico dell'Edilizia (n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.)

**S.U.L.:** Superficie Utile Lorda

**A.C.:** Amministrazione Comunale

**U.T.C.:** Ufficio Tecnico Comunale

**P.A.:** Pubblica Amministrazione

**S.U.E.:** Strumento Urbanistico Esecutivo

**P.T.R.:** Piano Territoriale Regionale

**P.P.R.:** Piano Paesaggistico Regionale

**D.M.:** Decreto Ministeriale

**D.LGS.:** Decreto Legislativo

**L.:** Legge

**N.diA.:** Norme Tecniche di Attuazione

**D.C.C.:** Delibera di Consiglio Comunale



## Titolo I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### art. 1 – Contenuti ed obiettivi del P.R.G.C.

[1] Il presente P.R.G.C., costituendosi come variante di revisione generale del P.R.G.C. vigente, approvato con D.P.G.R. n. 45-21263 del 29/071997, disciplina l'intero territorio comunale in coerenza con la vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

[2] Obiettivi prioritari del Piano sono il perseguimento, in sinergia, di uno sviluppo sostenibile della città, il miglioramento, in essa, della qualità della vita ed il contenimento del consumo di suolo e della dispersione urbana (*sprawling*) privilegiando, in coerenza con la Carta di Aalborg<sup>1</sup>:

- a) la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del territorio comunale;
- b) la valorizzazione e il miglioramento delle qualità ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti nel territorio;
- c) il ripristino delle qualità deteriorate;
- d) la distribuzione delle funzioni sul territorio al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione delle attività dei cittadini sul territorio.

#### art. 2 – Elaborati del P.R.G.C.

[1] L'apparato normativo del presente PRG è articolato su due diverse e complementari componenti:

- le presenti N.diA., che definiscono le regole generali, da rispettare in tutte le azioni di manutenzione/trasformazione del territorio comunale;
- le Schede delle Aree Normative aventi per oggetto i singoli ambiti normativi presenti in cui viene ripartito il territorio comunale mettendo in evidenza: parametri urbanistici e edilizi di trasformazione, attività ammesse, misure di mitigazione e compensazione

---

<sup>1</sup> La Carta di Aalborg ("Carta delle Città Europee per uno sviluppo durevole e sostenibile") è un documento sottoscritto, nel 1994, da 80 Amministrazioni Locali e da 253 rappresentanti di organizzazioni internazionali, governi nazionali, istituti scientifici.



ambientale nonché di inserimento paesaggistico e presenza di ulteriori eventuali vincoli e prescrizioni;

Fatta salva l'articolazione del PRG come sopra riportato, gli elaborati a carattere prescrittivo sono:

- Norme di Attuazione;
- Schede delle aree normative e del Centro Storico;
- Cartografie di azzonamento urbanistico e dei vincoli insistenti sul territorio (tavole in scala 1:5.000, 1: 2.000 e 1: 1.000);
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica (scala 1:5.000).

[2] I dati quantitativi riportati nelle Schede delle aree normative (superficie coperta, superficie fondiaria, superficie territoriale, aree a servizi, etc.) sono stati determinati su rilievo cartografico in scala ai fini del dimensionamento complessivo del Piano. Ai fini attuativi faranno fede i rilievi dello stato di fatto debitamente sottoscritti dalla proprietà e dal professionista abilitato.

[3] Conformemente a quanto prescritto dall'art. 14 della L.U.R. il presente P.R.G.C. è costituito dai seguenti elaborati:

Tavola	Titolo	Scala
<b>QUADRO CONOSCITIVO</b>		
01 QC	Strumentazione urbanistica vigente	1: 5.000
02 QC	Edificato aggiornato	1: 5.000
03 QC	Rete acquedotto e pozzi di captazione pubblici	1: 5.000
04 QC	Rete fognaria pubblica: criticità e progetti	1: 5.000
05 QC	Rete metano	1: 5.000
06 QC	Rete elettrodotti	1: 5.000
07 QC	Localizzazione impianti per reti cellulari per le telecomunicazioni	1: 5.000
08 QC	Infrastrutture per la mobilità	1: 5.000
09 QC	Aree soggette a vincolo	1: 5.000
10aQC	Beni architettonici e relativi vincoli	1: 5.000
10bQC	Beni architettonici e relativi vincoli - Centro Storico	1: 1.000
11 QC	Edifici di interesse pubblico	1: 5.000
12 QC	Aree a servizi_ <b>modificato a seguito di controdeduzioni</b>	1: 5.000
13a QC	Centro Storico: stato di conservazione degli immobili	1: 1.000
13b QC	Cortili centro storico	1: 1.000
14 QC	Mosaico dei PRGC comuni limitrofi	1:15.000



15 QC	Consumo di suolo <b>_modificato a seguito di controdeduzioni</b>	1: 5.000
<b>OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI</b>		
-	Sintesi osservazioni e controdeduzioni	
-	Progetto preliminare, localizzazione osservazioni	1: 5.000
-	Progetto preliminare, localizzazione osservazioni – Centro storico	1: 1.000
<b>PROGETTO URBANISTICO</b>		
-	Confronto aree normative tra Progetto Definitivo e Controdeduzioni <b>_nuovo elaborato</b>	-
-	Relazione Illustrativa <b>_modificato a seguito di controdeduzioni</b>	-
-	Norme di Attuazione (N.di A.) <b>_modificato a seguito di controdeduzioni</b>	-
-	Schede normative <b>_modificato a seguito di controdeduzioni</b>	-
-	Centro storico, destra Dora – Schede Normative	-
-	Centro storico, sinistra Dora – Schede Normative	-
1/A	PRG – Assetto urbanistico <b>_modificato a seguito di controdeduzioni</b>	1:5.000
1/A 1÷ 5	PRG – Quadranti <b>_modificato a seguito di controdeduzioni</b>	1:2.000
2/A	Centro Storico	1:1.000
1/B	Carta dei vincoli paesaggistici e ambientali <b>_modificato a seguito di controdeduzioni</b>	1:5.000
1/C	Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all' utilizzazione urbanistica su base catastale <b>_modificato a seguito di controdeduzioni</b>	1:5.000
3A	Mosaicatura P.R.G.C. <b>_modificato a seguito di controdeduzioni</b>	1:25.000
<b>VERIFICA P.P.R.</b>		
-	Verifica di conformità e coerenza con gli obiettivi, prescrizioni e indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale – P.P.R. <b>_nuovo elaborato</b>	-
<b>VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)</b>		
-	Rapporto Ambientale <b>_modificato a seguito di controdeduzioni</b>	Unico elaborato
-	Sintesi non tecnica <b>_modificato a seguito di controdeduzioni</b>	
-	Piano di monitoraggio <b>_modificato a seguito di controdeduzioni</b>	
-	Fascicolo controdeduzioni alle osservazioni Organo Tecnico Regionale – VAS <b>_nuovo elaborato</b>	-
<b>ALLEGATI GEOLOGICI</b>		
-	Relazione geologico - tecnica <b>_nuovo elaborato</b>	-
-	Relazione Illustrativa (e relativi allegati) <b>_nuovo elaborato</b>	-
-	Controdeduzioni al parere unico ai sensi della D.G.R. 64-7417 del 07.07.2014 <b>_nuovo elaborato</b>	-
-	Relazione geologico – tecnica	-
-	Relazione Illustrativa (e relative allegati)	-
1/G	Carta geologica	1:5.000
2/G	Carta geologico-tecnica e delle indagini	1:5.000
3/G	Carta idrogeologica	1:5.000



4/G	Carta del reticolo idrografico – S.I.C.O.D. <b>_modificato a seguito di controdeduzioni</b>	1:5.000
5/G	Carta dell'acclività	1:5.000
6/G	Carta geomorfologica ed evento alluvionale 13-16 ottobre 2000 - Quadro del dissesto <b>_modificato a seguito di controdeduzioni</b>	1:5.000
7/G	Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica	1:5.000
8/G	Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica <b>_modificato a seguito di controdeduzioni</b>	1:5.000
<b>ALLEGATI AGRONOMICI - FORESTALI</b>		
-	Relazione Illustrativa sugli aspetti agronomici - forestali	-
1/F	Carta dell'uso attuale del suolo	1:5.000
2/F	Carta della capacità d'uso dei suoli <b>_modificato a seguito di controdeduzioni</b>	1:5.000
3/F	Carta delle aziende agricole operanti sul territorio comunale cen- site all'anagrafe agricola unica del Piemonte	1:25.000
4/F	Identificazione geografica dei terreni afferenti alle aziende agricole	1:5.000
<b>PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA</b>		
-	Piano di Classificazione Acustica. Adeguamento alla Variante Generale del PRGC 2014. Verifica Preliminare	-
-	Valutazione di compatibilità con il vigente Piano di Classificazione Acustica <b>_nuovo elaborato</b>	-
<b>VARI</b>		
-	Scheda Quantitativa dei dati urbani <b>_modificato a seguito di controdeduzioni</b>	-
1/A*	Zonizzazione P.R.G.C. con Localizzazione e Addensamenti Commerciali ai sensi della D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012 <b>_modificato a seguito di controdeduzioni</b>	1:5.000
1/A**	Usi Civici <b>_modificato a seguito di controdeduzioni</b>	1:5.000

### art. 3 – Applicazione del P.R.G.C.

[1] Le prescrizioni insediative del P.R.G.C. in coerenza con quanto al comma 1 dell'art. 12 della L.U.R. sono riferite ad un arco temporale decennale.

[2] Per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia si intende: l'esecuzione di opere edilizie, la modifica delle destinazioni d'uso e la sistemazione di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.



## **Titolo II**

### **ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

#### **art. 4 - Modalità di attuazione**

[1] Il P.R.G.C. è attuato:

a - con intervento diretto mediante semplice conseguimento, convenzionato o non, del titolo abilitativo edilizio previsto dal titolo VI della L.U.R.; l'A.C. potrà imporre l'atto convenzionale ogni qualvolta venga riconosciuta, per la zona interessata, l'esigenza di completare e/o riorganizzare la rete delle urbanizzazioni primarie.

b - con strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruire.

[2] Il P.R.G.C. precisa i casi e le aree in cui è obbligatoria la preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi ed i casi e le aree nelle quali è ammesso l'intervento diretto. Il Comune può comunque richiedere la formazione di SUE (o provvedervi direttamente).

[3] In sede di attuazione del P.R.G.C. e dei relativi SUE il Comune può procedere, con propria deliberazione, 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. Le procedure di formazione dei comparti sono definite all'art. 46 della L.U.R.

#### **art. 4.1 – Perequazione urbanistica**

[1] La perequazione urbanistica così come disciplinato dall'art. 12bis della L.U.R. costituisce una modalità attuativa del PRG volta ad evitare le disparità di trattamento tra aree a servizi ed aree destinate all'edificazione.

[2] La perequazione urbanistica è attuata tra gli ambiti normativi previsti dal piano (zone normative Ad, Bt e Ct), le possibilità e le modalità perequative sono evidenziate nelle specifiche schede di zona normativa.



[3] Il piano individua negli “*Edifici incoerenti con il contesto*” (Tavola 2A Centro Storico) localizzati in zona normativa Ad – Centro storico le aree di *decollo* delle volumetrie, alle quali viene data possibilità di *atterraggio* nelle zone normative Bt e Ct secondo le modalità illustrate negli specifici articoli descrittivi di zona normativa delle presenti N.diA.

#### **art. 5 - Gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)**

[1] In generale, per qualsiasi strumento urbanistico esecutivo, deve essere garantita l'accessibilità anche in fase di cantiere, prevedendo la regimazione dell'immissione dei veicoli su viabilità provinciali o regionali anche eventualmente prevedendo apposite rotonde o viabilità complanari.

[2] I Piani Particolareggiati (P.P.) sono formati dal Comune ai sensi dell'art. 40 della L.U.R. e devono essere obbligatoriamente redatti per tutte le zone previste dal P.R.G.C.

[3] I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) sono formati dal Comune ai sensi della legge 18. 4. 1962 n° 167 e s.m.i. e dell'art. 41 della L.U.R.

[4] Nelle zone per le quali il P.R.G.C. subordina l'edificazione a Piani Esecutivi di iniziativa privata (P.E.C.), le proprietà interessate possono agire secondo quanto disposto dagli artt. 43, 44 e 45 della L.U.R. In caso di inerzia o disaccordo fra i privati proprietari, l'Amministrazione Comunale può obbligare gli stessi a procedere per cui il P.E.C. si trasformerà in Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.).

L'area oggetto di P.E.C. deve avere una forma e dimensione idonea ad un utilizzo urbanisticamente corretto e coerente con gli indirizzi di P.R.G.C., deve rispettare le preesistenze ambientali e paesaggistiche, la viabilità principale. Non deve inoltre pregiudicare, per la forma e la posizione, la formazione di altri strumenti esecutivi nell'ambito della zona.

La convenzione dovrà prevedere che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (parcheggi, verde, etc.) siano realizzate senza alcun onere per il Comune. In ambito di convenzione il Comune può richiedere, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la realizzazione di opere di interesse generale.

In sede di formazione del S.U.E. potranno consentirsi:

- a - modifiche al disegno di dettaglio del PRGC (che ha titolo puramente indicativo dei requisiti di carattere urbanistico) previo accordo con l'Amministrazione Comunale e,



comunque, quando non siano modificati il perimetro delle aree e le linee generali di assetto definite dal PRGC stesso;

b - l'accorpamento o un diverso assetto distributivo delle aree a servizi pubblici in nuclei organicamente collegati, ferme restando la superficie complessiva prestabilita e tutte le altre indicazioni di PRGC.

In sede di presentazione del S.U.E. dovrà dimostrarsi che le urbanizzazioni primarie esistenti e/o di prevista attuazione sono in grado di soddisfare le esigenze indotte dall'attuazione del S. U E. stesso.

[5] L'amministrazione può valutare se sottoporre o meno a Piano di Recupero (P. di R.) un particolare ambito territoriale mediante Delibera di Consiglio Comunale senza che tale decisione comporti variante urbanistica al P.R.G.C. In caso contrario la trasformazione territoriale dell'ambito avviene secondo quanto previsto nelle norme di ogni specifico ambito territoriale.

#### **art. 6 – Titoli abilitativi**

[1] Il riferimento normativo in materia di attività edilizia, titoli abilitativi, agibilità degli edifici e vigilanza sull'attività urbanistico edilizia (responsabilità e sanzioni) è il Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n.380 del 06.06.2001 e successive modifiche ed integrazioni).

A titolo informativo, salvo quanto previsto dalla normativa di cui al comma precedente, si riporta che:

- sono soggetti a Permesso di Costruire gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 380 e s.m.i.; I contributi e gli oneri per il rilascio del permesso di costruire corrispondono a quanto contenuto nell'art. 16 del D.P.R. n. 308 e s.m.i.
- sono soggetti a S.C.I.A. gli di cui all'art. 22 del D.P.R. n. 380 e s.m.i.;
- sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato gli interventi di cui all'art. 28bis del D.P.R. n. 380 e s.m.i.;
- sono soggetti a C.I.L.A. gli interventi di cui all'art. 6 del D.P.R. n. 380 e s.m.i.;

[2] Non sono oggetto ad alcun titolo abilitativo gli interventi di cui all'art. 6 comma 1 del D.P.R. n. 380 e s.m.i.

**art. 7 – Attenzioni ambientali negli ambiti di trasformazione urbana**

[1] Gli interventi di trasformazione urbana (completamento, nuovo impianto, ampliamento) sono soggetti alle misure compensative, mitigative e di inserimento paesaggistico riportate nel Titolo IX “*Indicazioni progettuali di carattere ambientale*” e richiamate nelle specifiche Schede delle aree normative.

[2] Il terreno fertile presente nei siti oggetto di trasformazione urbanistica dovrà essere:

- rimosso preliminarmente ad ogni altra operazione di cantiere;
- stoccato in cumuli di geometria e dimensioni tali da garantire la conservazione della fertilità del suolo; qualora la permanenza in-situ dei cumuli perduri oltre la prima stagione vegetativa dopo la realizzazione dei cumuli stessi, questi verranno inerbiti per preservarne la fertilità mediante specie erbacee idonee al sovescio; gli orizzonti pedologici presenti dovranno essere stoccati separatamente;
- riutilizzato nell’ambito di opere di sistemazione a verde; nella ristesa del terreno accantonato si avrà cura, ove necessario, di effettuare interventi di miglioramento delle caratteristiche fisico-idrologiche ed organiche del terreno mediante addizione delle frazioni carenti nella tessitura o mediante impiego di ammendanti condizionatori del suolo.

Le modalità di riutilizzo di eventuali quantitativi in esubero dello strato di terreno agrario preliminarmente asportato verranno preliminarmente concordate con il Comune, che potrà richiederne il conferimento in altri siti per utilizzarlo nell’ambito di interventi di recupero o sistemazione ambientale.

**art. 8 – Indicazioni progettuali negli ambiti di trasformazione urbana**

[1] Nell’ambito di interventi di ampliamento, completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, all’interno di tutte le aree normative comunali, si suggerisce l’utilizzo dei seguenti documenti manualistici al fine di una progettazione edilizia ed urbana di qualità:

- “*Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale e progettazione edilizia*”, Regione Piemonte, approvati con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010;
- “*Linee guida per l’analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio*”, MIBACT, Regione Piemonte, Politecnico di Torino, Università di Torino.



[2] Nelle aree Pd, Pt, Pdt, in un'ottica di riorganizzazione e rifunzionalizzazione delle stesse che si basi nello sviluppo di servizi alla produzione capaci di rafforzare l'identità del *sistema locale* oltre ad offrire infrastrutture e condizioni ambientali favorevoli al lavoro, si suggerisce la consultazione e l'attuazione delle "*Linee guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate*", manuale pubblicato da Regione Piemonte nel luglio 2009

#### **art. 9 – Documentazione**

[1] La documentazione e le autorizzazioni necessarie ad attuare le trasformazioni urbane contenute nel presente piano urbanistico sono quelle previste dalle rispettive specifiche normative in materia

#### **art. 10 – Aree a servizi per nuove trasformazioni urbane**

[1] Le aree da cedere alla città pubblica, a fronte delle trasformazioni urbane previste dal presente piano urbanistico, sono quelle contenute all'art. 21 della L.U.R. e richiamate all'interno delle specifiche Schede delle aree normative di ogni ambito comunale. La quantità e le diverse modalità di reperimento delle aree pubbliche da cedere, così come previsto dall'art. 21 della L.U.R., varia a seconda della destinazione d'uso assegnata dal piano ad ogni zona normativa.

[2] La capacità insediativa teorica residenziale da considerare per il conteggio delle aree in cessione per la città pubblica (art. 21 L.U.R.) è stata determinata utilizzando il criterio sintetico (art. 20 della L.U.R.) che assegna un volume pari a 90 mc ad ogni abitante teorico.

[3] Le quantità di aree per servizi pubblici da cedere (in particolare per quanto riguarda i parcheggi pubblici) per le zone a destinazione d'uso commerciale è definita dalla specifica normativa di settore (DCR 29 ottobre 1999 n. 563 – 13414, così come modificata dalla DCR 20 novembre 2012, n. 191 – 430016 e s.m.i.).

[4] In generale, per quanto riguarda la cessione di tutte le tipologie di aree destinate alla città pubblica, queste dovranno essere libere da servitù e criticità in genere. Ai fini della soddisfazione degli standard di cui al presente articolo, sono computabili oltre alle superfici per le quali è prevista la diretta acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali viene previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato da specifica convenzione



[5] Le aree da cedere a standard pubblico di cui ai commi precedenti, possono essere monetizzate nei casi e nelle modalità previste dall'art. 21 comma 4bis della L.U.R.

[6] Per quanto riguarda i parcheggi privati, essi dovranno essere obbligatoriamente reperiti in loco all'interno del lotto di pertinenza secondo quanto disposto dalla legge n. 122 del 1989. Tali aree a parcheggio private possono essere sviluppate anche mediante l'utilizzo di strutture multilivello qualora ve ne sia la possibilità e la necessità



## Titolo III

# TIPI D' INTERVENTO IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI P.R.G.C.

### **art. 11 – Criteri generali d'intervento in attuazione delle previsioni di P.R.G.C.**

[1] In attuazione delle leggi nazionali e regionali attualmente in vigore, le tipologie degli interventi riguardano le modalità di trasformazione di un edificio o un gruppo di edifici.

Gli interventi si articolano in diverse tipologie ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e dell'art. 13 della L.U.R., secondo l'elenco di cui ai commi seguenti

[2] Le tipologie d'intervento ammesse per ogni zona normativa esterna al centro storico, vengono illustrate sia nelle relative Schede delle aree normative che nello specifico articolo delle N.diA. di ogni area normativa comunale. La documentazione necessaria all'attuazione degli interventi di cui ai commi seguenti è quella prevista dalle specifiche normative di settore; in particolare gli interventi in immobili oggetto di vincolo (paesaggistico, ambientale, storico, documentale, architettonico, etc.) sono subordinati all'acquisizione di pareri e documenti richiesti dalle specifiche normative di settore.

### **art. 12 – Manutenzione ordinaria**

[1] Interventi di manutenzione ordinaria: *“interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”* art. 3 T.U.

[2] Elenco delle opere di manutenzione ordinaria ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- Pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale di tinteggiatura, intonaci e rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione e coibentazione e/o sostituzione parziale del manto di copertura.
- Riparazione e sostituzione delle finiture purché, nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, porticati, logge, ecc.), siano mantenuti i caratteri originari.
- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico- sanitari.



- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

[3] Sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria quelli eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici modificandone tecniche, materiali e colori.

### **art. 13 – Manutenzione straordinaria**

[1] Interventi di manutenzione straordinaria: *“le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso”* art. 3 T.U.

#### [2] Elenco delle opere di manutenzione straordinaria ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

- Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiatura, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
- Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti di elementi strutturali degradati nel rispetto delle norme antisismiche.
- È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora sia provato il loro degrado, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari (del tutto ne risponderà il professionista firmatario del progetto).
- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
- Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
- Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola, commerciale) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli



edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

- I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività interessata.

[3] La realizzazione di ripetuti interventi di manutenzione straordinaria su uno stesso immobile può portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dall'originale. Al fine di evitare che in tal modo si realizzino interventi non consentiti dallo strumento urbanistico, è opportuno che le domande relative agli interventi di manutenzione straordinaria siano valutate anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti, per un periodo di almeno 5 anni dalla presentazione della dichiarazione di inizio attività.

#### **art. 14 – Restauro e risanamento conservativo**

[1] Interventi di restauro e risanamento conservativo: *“interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio”* art. 3 T.U.

[2] Elenco delle opere di risanamento conservativo ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali nel rispetto delle norme antisismiche. Quando non sia possibile per le condizioni di degrado di tali elementi, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale.
- I materiali e le tecniche utilizzate devono essere congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardandone gli elementi di pregio.
- Sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio, solo in presenza di documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso.



- È consentita la traslazione dei solai interni purché non venga modificata la linea di imposta delle aperture esterne documentando la non esistenza di volte significative o pregevoli solai in legno.
- Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari.
- Conservazione e/o ripristino delle aperture originarie al livello stradale per gli accessi agli edifici o per negozi e vetrine.
- Le aperture, sia in larghezza che in altezza, dovranno essere conformate e distribuite secondo le dimensioni, le scansioni e i rapporti mediamente corrispondenti a quelli degli edifici circostanti.
- Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi.
- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, di scale e ascensori, purché all'interno dell'edificio.
- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. Le strutture e/o i volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio.

### [3] Elenco delle opere di restauro conservativo ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio.
- Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiuntivi deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.
- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali con l'impiego di materiali e tecniche originarie.
- Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari compresi i collegamenti originari verticali e orizzontali oltre che delle parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).
- Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; è invece consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.
- Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti affreschi
- Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni
- Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo
- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti precedenti
- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici



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

[4] Sono assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G.C. (vedi tav. 1/B) come beni culturali e ambientali da salvaguardare per il loro valore storico-artistico, ambientale o documentario. In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

[6] Gli interventi che comportino aumento della superficie lorda di pavimento ed alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnologici, non rientrano nel restauro e risanamento conservativo.

[7] Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile coi caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

#### **art. 15 – Ristrutturazione edilizia**

[1] *“Interventi di ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.*

*Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente” art. 3 T.U.*

**art. 16 – Sostituzione edilizia**

[1] Interventi di sostituzione edilizia: *“interventi di integrale sostituzione edilizia dell’immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all’articolo 3, comma 1, lettera e) del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma”* art. 13 L.U.R.

**art. 17 – Ristrutturazione urbanistica**

[1] Interventi di ristrutturazione urbanistica: *“interventi rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”* art. 3 T.U.

[2] Le prescrizioni urbanistico-edilizie da rispettare all’interno degli ambiti in cui si prevede la possibilità di intervenire con ristrutturazione urbanistica, sono illustrate all’interno delle Schede d’ambito di ogni zona normativa oppure nel relativo articolo descrittivo di zona normativa delle presenti N.diA.

**art. 18 – Nuova costruzione**

[1] Interventi di nuova costruzione: *“trasformazione edilizia e urbanistica del territorio. [...] Sono comunque da considerarsi tali:*

- *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;*
- *gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;*
- *la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;*
- *l’installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;*
- *l’installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all’aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate*



*sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore*

- *gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale*
- *la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato” art. 3 T.U.*

[2] Sono in ogni caso interventi di nuovo impianto tutte le trasformazioni territoriali volte all'utilizzazione di aree inedificate disciplinate con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche progettuali contenute nelle Schede d'ambito di ogni zona normativa oppure nell'apposito articolo descrittivo di zona normativa all'interno delle N.diA.

#### **art. 19 – Completamento**

[1] Interventi di completamento: *“rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici” art. 13 L.U.R.*

[2] Le prescrizioni di cui al comma precedente sono illustrate all'interno delle Schede d'ambito di ogni zona normativa oppure nel relativo articolo descrittivo di zona normativa delle presenti N.diA.

#### **art. 20 – Demolizione**

[1] Interventi di demolizione: volti a rimuovere, in tutto in parte, edifici o manufatti esistenti.

[2] Quando gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario



## Titolo IV

### DESTINAZIONI D'USO PROPRIE ed IMPROPRIE

#### art. 21 – Destinazioni d'uso principali e complementari

[1] Per ogni area normativa, all'interno della relativa Scheda di area normativa, oppure nel dedicato articolo descrittivo delle presenti N.diA., viene richiamata la destinazione d'uso prevalente (ed eventualmente quelle ad essa complementare) secondo quanto contenuto nei seguenti commi

[2] Per destinazione d'uso residenziale si intende:

- a. abitazione del proprietario o dell'affittuario dell'immobile
- b. abitazione del custode e/o titolare strettamente legata all'attività in essere (in ogni caso non superiore a 200 mq di S.u.I.)
- c. edilizia sociale pubblica, convenzionata, agevolata
- d. residenza per particolari categorie d'utenza (studenti, anziani, etc.)

[3] Per destinazione d'uso produttivo / artigianale si intende:

- a. attività industriali
- b. depositi al coperto o all'aperto. Depositi di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione
- c. artigianato di produzione compresa la produzione e la fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione
- d. impianti di distribuzione carburanti (e relativi locali accessori come bar, lavaggio, etc.)
- e. attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici
- f. artigianato di servizio all'auto e attività artigianali di servizio
- g. attività produttive minori e di artigianato purché non nocive o moleste
- h. spaccio aziendale / commercio di beni di propria produzione o del settore produttivo di appartenenza con superficie di vendita non superiore a 250 mq
- i. artigianato non nocivo e non molesto

[4] Per destinazione d'uso turistico / ricettivo si intende:

- a. attività alberghiera (affittacamere, residence-house, hotel, bed and breakfast)
- b. attività agrituristica

[5] Per destinazione d'uso commerciale si intende:

- a. esercizi di vicinato (così come definito dalla relativa normativa in materia)



- b. media struttura di vendita (superficie di così come definito dalla relativa normativa in materia)
- c. grande struttura di vendita (così come definito dalla relativa normativa in materia)
- d. attività per il commercio all'ingrosso
- e. attività artigianali di servizio
- f. attività per la ristorazione e pubblici esercizi
- g. impianti di distribuzione carburanti (e relativi locali accessori come bar, lavaggio, etc.)

[6] Per destinazione d'uso terziaria / direzionale si intende:

- a. attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica ed industriale
- b. attività di natura ricreativa aziendale
- c. attività di servizio alla produzione
- d. uffici amministrativi e tecnici ed attività di ricerca e laboratorio
- e. uffici in genere anche non a carattere direzionale
- f. attività direzionali: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie
- g. attività legate all'istruzione e corsi di formazione di carattere privato
- h. agenzie turistiche, immobiliari, assicurative
- i. poli sanitari e socioassistenziali di carattere privato
- j. attività espositive, congressuali, fieristiche e legate allo spettacolo
- k. attività sportive e di culto
- l. attività di servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderia, abbigliamento, copisterie, etc.)
- m. attività associative e culturali
- n. studi professionali
- o. uffici e spazi direzionali / di servizio per società di trasporto

[7] Per destinazione d'uso agricola si intende:

- a. attività di coltivazione diretta del fondo e relativi impianti e attrezzature per la produzione agricola e la conservazione dell'ambiente
- b. attività di allevamento
- c. residenza del conduttore agricolo
- d. attività connesse all'agricoltura in genere
- e. attività agrituristica (ai sensi della legge specifica in materia)

[8] Per destinazione d'uso servizi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, riconducibili all'art. 21 della L.U.R. si intende:

- a. istruzione di ogni ordine e grado
- b. orti urbani
- c. servizi sociali, assistenziali, sanitari a carattere pubblico
- d. sedi per attività sportive, culturali, associazionistiche, politiche e sindacali a carattere pubblico
- e. attrezzature sanitarie di interesse generale (ospedali, cliniche, etc.)
- f. uffici pubblici, uffici postali e sedi amministrative decentrate di enti pubblici o organi statali



- g. giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi
- h. cimiteri
- i. impianti tecnici e tecnologici (comprese reti di trasporto in sopra e sottosuolo) e relativi servizi (stazioni, depositi, autorimesse, centri di lavoro e uffici amministrativi funzionalmente connessi)
- j. servizi tecnici e per l'igiene urbana (compresi gli ecocentri)
- k. mercati e centri commerciali pubblici
- l. aree attrezzate per spettacoli e manifestazioni temporanee
- m. attrezzature militari
- n. parcheggi
- o. attrezzature e spazi di interesse generale

[9] Le Schede delle aree normative possono riportare indicazioni riguardo il mix funzionale ammesso tra le diverse destinazioni d'uso.

[10] Per la destinazione d'uso commerciale di cui al comma 5 lettere a, b, c vale quanto previsto dalla relativa normativa in materia di commercio e dal relativo piano commerciale comunale.

#### **art. 22 – Edifici in zona impropria**

[1] Gli edifici esistenti che alla data di approvazione del Progetto Preliminare risultano essere in contrasto con le destinazioni d'uso previste dalla presente variante generale, possono attuare interventi di trasformazione solamente volti all'adeguamento rispetto alle previsioni e ai contenuti delle zone normative in cui essi ricadono. In caso contrario sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

[2] Si intendono in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico quelli edifici nei quali gli usi in essere non rientrano tra quelli ammessi dalla specifica zona normativa in cui tali immobili ricadono. Tali immobili vengono identificati come "*Edifici in zona impropria*"

#### **art. 23 – Mutamento di destinazione d'uso**

[1] La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dalla concessione, autorizzazione o licenza edilizia. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile. In assenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.



[2] Il cambiamento di destinazione d'uso è soggetto a provvedimento abilitativo ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Esso comporta e richiede una specifica variante di P.R.G.C. ed è assimilabile ad un intervento di *nuovo impianto*, così come definito al titolo successivo.

[3] Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici, qualora ammesso, se comporta aumento del carico urbanistico, è subordinato al reperimento dei servizi pubblici e parcheggi privati stabiliti per la nuova destinazione dall'art. 21 della L.U.R., dalla Legge n. 122 del 1989 e dalle specifiche normative di settore.

[4] Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso che necessitano una specifica variante di P.R.G.C. l'indicazione di diversa destinazione d'uso che comunque è ricompresa all'interno dell'elenco delle attività compatibili con la destinazione d'uso principale già definita per l'area urbanistica in cui l'immobile ricade.



## Titolo V

### RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI NORMATIVI

#### **art. 24 – Ripartizione del territorio in aree libere, dense e di transizione**

[1] Il PRGC, al fine di definire un quadro normativo adeguato al perseguimento degli obiettivi strategici assunti di valorizzare l'edificato e salvaguardare la qualità ambientale del territorio rurale ed in coerenza con quanto all'art. 15 delle N.diA. del PTC2, ripartisce il territorio comunale in tre macroaree in ragione del livello di urbanizzazione: "*aree dense*", "*aree transizione*", "*aree libere*".

[2] Le aree dense (d) sono costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato, anche poste in prossimità del centro storico, aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività. Le aree di transizione (t) sono costituite da porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie. Le aree libere (l) sono costituite da porzioni di territorio esterne al tessuto urbano consolidato o ai nuclei edificati, caratterizzate dalla prevalente funzione agricola e forestale anche in presenza di insediamenti minori o sparsi, quali elementi identitari e distintivi del paesaggio che si intende preservare.

[3] La sigla di ogni area normativa richiama al suo interno la localizzazione della stessa in area libere, dense o di transizione utilizzando gli acronimi letterali:

- d (ambito normativo ricadente in area densa)
- t (ambito normativo ricadente in area di transizione)
- l (ambito normativa ricadente in area libera)

[4] Le aree normative vengono ricondotte secondo le seguenti categorie:

- Aree a prevalente destinazione residenziale: Ad, Bd, Bt, Ct, Esd;
- Aree a prevalente destinazione produttiva ed artigianale: Pd, Pt, Pdt;
- Aree a prevalente destinazione terziaria, direzionale e commerciale: Tc;
- Aree agricole, boscate e umide: Ela, Elb, Elc, Eld;



- Aree a servizi pubblici: Sre, Srp, Spe, Spp, Ste, Stp;
- Aree intermodali: ASF;
- Aree normative vincolate: Ele, Fasce perifluviali di connessione ecologica, Elf, Fasce di rispetto.

[5] Le schede d'ambito di ogni sottozona Bd, Bt, Ct, Esd, Pd, Pt, Pdt e Tc contengono ulteriori indicazioni progettuali e vincolistiche (compatibilità acustica e idrogeologica, azioni di mitigazione, compensazione ed inserimento paesaggistico) cui si rimanda, che esigono verifica ed attuazione.

[6] Per tutte le aree normative vale l'obbligo di reperimento della dotazione di servizi pubblici così come illustrato nell'art. 10 "*Aree a servizi per nuove trasformazioni urbane*" delle presenti N.diA.

### **art. 25 – Aree a prevalente destinazione residenziale**

[1] Sono a prevalente destinazione residenziale le aree normative: Ad (centro storico), Bd (area residenziale densa), Bt (area residenziale transizione), Ct (area di completamento), Esd (area per edilizia sociale con riutilizzo strutture esistenti).

I parametri di trasformazione, gli usi ammessi e complementari, la procedura di attuazione e ulteriori specificazioni normative sono illustrate per area normativa ai seguenti articoli.

#### **art. 25.1 – Area normativa Ad**

[1] Trattasi di area normativa del centro storico. Si rimanda al Titolo VIII "*Norme per la tutela del centro storico*" per ulteriori specificazioni in merito.

#### **art. 25.2 – Area normativa Bd**

[1] Sono aree dense di tipo Bd le parti del territorio urbanizzato con assenza o, comunque, con limitate quantità di terreno inedificato, la cui utilizzazione a fini insediativi non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle esistenti.

[2] Trattasi di zona urbana classificabile come zona di tipo B (art. 2 D.M. 1448/68).

[3] Gli interventi in tali aree avverranno mediante il permesso di costruire singolo.



[4] Le destinazioni d'uso ammesse per questa zona normativa, in riferimento all'art. 21 delle N.diA., sono:

- Prevalente: lett. a, d comma 2;
- Compatibile: lett. a, b comma 4 – lett. a, f comma 5 – comma 6.

[5] Gli interventi in attuazione delle previsioni di P.R.G.C. ammessi, così come specificati nei rispettivi articoli delle presenti N.diA. sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Sostituzione edilizia;
- Demolizione.

[6] Le sottozone Bd si caratterizzano per attuazione già avvenuta mediante piani unitari (A, B, C, D) e concessioni singole (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7).

[7] Gli indici ed i parametri edilizio-urbanistici nonché eventuali particolari prescrizioni (tra le quali quelle di carattere ambientale) di ogni sottozona Bd sono contenuti all'interno della relativa Scheda d'ambito allegata alle presenti N.diA.

[8] In sede di attuazione del Piano Regolatore l'A.C. potrà procedere, ai fini del riordino dell'ambiente e dell'adeguamento e integrazione delle urbanizzazioni, alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento, secondo i disposti dell'art. 46 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.

[9] Nel caso di indici saturi, sono ammessi ampliamenti "*una tantum*" pari al 20% della S.u.I. esistente a destinazione residenziale, per gli immobili legittimamente realizzati, previa dimostrazione di non aver già utilizzato tale modalità di ampliamento.

[10] Nel caso di indici di sottozona Bd non saturi, è ammesso il completamento della volumetria in progetto disponibile fino al raggiungimento della volumetria massima indicata dal rispettivo indice di sottozona. La verifica dell'indice volumetrico assegnato ad ogni



sottozona Bd e riportato nella relativa scheda d'area deve essere eseguita considerando il volume esistente per ogni lotto di pertinenza.

[11] Nelle superfici libere è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, tali spazi dovranno essere mantenuti in modo tale da preservare il decoro ambientale della zona.

[12] Per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione il progetto allegato alla richiesta d'intervento è esteso ad un'area di ampiezza tale da consentire la definizione delle connessioni con le infrastrutture di servizio esistenti (fognature, strade ecc.) e dell'organizzazione delle sistemazioni esterne, anche in relazione ai lotti edificati contermini.

[13] Per tutti i sottotetti esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRGC con caratteristiche idonee per conseguire l'abitabilità, anche previa realizzazione di nuove aperture, potrà essere richiesto il relativo permesso di costruire oneroso anche in deroga alla cubatura massima consentita. Nel rispetto dei vincoli di Piano sarà possibile anche la realizzazione di eventuali aperture esterne.

[14] Le schede d'ambito per ogni sottozona Bd contengono ulteriori indicazioni progettuali e vincolistiche (compatibilità acustica e idrogeologica) cui si rimanda, che esigono attuazione.

### **art. 25.3 – Area normativa Bt**

[1] Sono aree di transizione di tipo Bt le parti del territorio urbanizzato suscettibile di densificazione dell'edificato.

[2] Trattasi di zona urbana classificabile come zona di tipo B (art. 2 D.M. 1448/68).

[3] Gli interventi in tali aree avverranno mediante il permesso di costruire singolo.

[4] Le destinazioni d'uso ammesse per questa zona normativa, in riferimento all'art. 21 delle N.diA., sono:

- Prevalente: lett. a, d comma 2;
- Compatibile: lett. a, b comma 4 – lett. a, f comma 5 – comma 6.



[5] Gli interventi in attuazione delle previsioni di P.R.G.C. ammessi, così come specificati nei rispettivi articoli delle presenti N.diA. sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Sostituzione edilizia;
- Completamento;
- Demolizione.

[6] Le sottozone Bt si caratterizzano per attuazione già avvenuta mediante piani unitari (A, B, C, D, E) e concessioni singole (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11).

[7] Gli indici ed i parametri edilizio-urbanistici nonché eventuali particolari prescrizioni (tra le quali quelle di carattere ambientale) di ogni sottozona Bt sono contenuti all'interno delle relative Schede delle aree normative allegatale alle presenti N.diA.

[8] Nelle zone Bt è possibile accorpare delle superfici fondiarie di lotti contermini, tramite convenzione, posto per ciascun lotto una volumetria realizzata o realizzabile come dagli indici previsti dal Piano.

[9] Nel caso di indici saturi, sono ammessi ampliamenti "*una tantum*" pari al 20% della S.u.I. esistente a destinazione residenziale, per gli immobili legittimamente realizzati, previa dimostrazione di non aver già utilizzato tale modalità di ampliamento.

[10] Nel caso di indici di sottozona Bt non saturi, è ammesso il completamento della volumetria in progetto disponibile fino al raggiungimento della volumetria massima indicata dal rispettivo indice di sottozona. La verifica dell'indice volumetrico assegnato ad ogni sottozona Bt e riportato nella relativa scheda d'area deve essere eseguita considerando il volume esistente in ogni lotto di pertinenza.

[11] Nelle superfici libere è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, tali spazi dovranno essere mantenuti in modo tale da preservare il decoro ambientale della zona.



[12] Per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione il progetto allegato alla richiesta d'intervento è esteso ad un'area di ampiezza tale da consentire la definizione delle connessioni con le infrastrutture di servizio esistenti (fognature, strade ecc.) e dell'organizzazione delle sistemazioni esterne, anche in relazione ai lotti edificati contermini.

[13] Per tutti i sottotetti esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRGC con caratteristiche idonee per conseguire l'abitabilità, anche previa realizzazione di nuove aperture, potrà essere richiesto il relativo permesso di costruire oneroso anche in deroga alla cubatura massima consentita. Nel rispetto dei vincoli di Piano sarà possibile anche la realizzazione di eventuali aperture esterne.

[14] Al fine di incentivare una riorganizzazione dei volumi e degli spazi esistenti nel centro storico è possibile, anche in deroga alla cubatura massima consentita, realizzare ampliamenti della cubatura esistente derivante, interamente o parzialmente, da basso fabbricato esistente in zona Ad (centro storico) mediante il ricorso alla perequazione urbanistica. All'immobile incongruente localizzato in zona Ad, il piano attribuisce una cubatura pari al volume rilevato. In ogni caso la volumetria massima realizzabile in deroga all'indice di sottozona Bt, legata alla demolizione di bassi fabbricati nel centro storico, è pari al volume realizzabile aumentando di 1 piano il numero massimo di piani consentito e del 10% la Superficie Coperta massima consentita riportata nelle schede di sottozona Bt. Tale meccanismo perequativo si attua solamente per le sottozone Bt attuate mediante concessione singola (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11). Il rilascio del certificato di abitabilità o usabilità dell'ampliamento, è subordinato alla dimostrazione dell'avvenuta demolizione del basso fabbricato interessato.

[15] Le schede d'ambito per ogni sottozona Bt contengono ulteriori indicazioni progettuali e vincolistiche (compatibilità acustica e idrogeologica) cui si rimanda, che esigono attuazione.

#### **art. 25.4 – Area normativa Ct**

[1] Sono aree di completamento Ct le zone territoriali inedificate residuali la cui edificazione ha l'obiettivo di conferire un assetto compiuto alle aree urbane.

[2] Trattasi di zona urbana classificabile come zona di tipo C (art. 2 D.M. 1448/68).



[3] Gli interventi in tali aree sono subordinati a P.E.C. con possibilità di attuazione tramite più lotti di intervento come previsto dalla L.U.R.

[4] Per un più efficiente iter autorizzativo l'elaborazione formale del P.E.C. potrà essere preceduta dall'acquisizione di un parere preventivo dell'Ufficio Tecnico Comunale che, sulla base di una bozza di progetto che configuri l'assetto complessivo dell'area interessata, potrà accertare che l'organizzazione complessiva dell'area da trasformare ed in particolare quella delle aree a servizi (viabilità, parcheggi, verde) sia coerente con gli obiettivi assunti.

[5] Nella definizione delle norme particolari di zona, per ciascuna delle aree in oggetto, la convenzione potrà prevedere la dismissione al Comune di urbanizzazioni secondarie anche all'interno della sagoma degli edifici, la cui organizzazione e relativa destinazione dovrà essere definita in sede di convenzione.

[6] Gli indici ed i parametri edilizio-urbanistici nonché eventuali particolari prescrizioni (tra le quali quelle di carattere ambientale) di ogni sottozona Ct sono contenuti all'interno delle relative Schede delle aree normative allegata alle N.diA.

[7] Lo sviluppo progettuale delle aree Ct1, Ct2, Ct3 e Ct4 (Superficie Fondiaria, Servizi pubblici e viabilità pubblica) dovrà corrispondere a quanto riportato in cartografia all'interno della specifica Scheda di area normativa allegata alle N.diA.. Sono ammesse eventuali modifiche alla localizzazione della viabilità pubblica in accordo con la P.A., tali modifiche non costituiscono variante urbanistica.

[8] Le destinazioni d'uso ammesse per questa zona normativa, in riferimento all'art. 21 delle N.diA., sono:

- Prevalente: lett. a, c, d comma 2
- Compatibile: lett. a, b comma 4 – lett. a, f comma 5 – comma 6

[9] Gli interventi in attuazione delle previsioni di P.R.G.C. ammessi, così come specificati nei rispettivi articoli delle presenti N.diA. sono:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia



- Ristrutturazione urbanistica
- Sostituzione edilizia
- Completamento
- Nuova costruzione
- Demolizione

[10] Nel caso di indici saturi, sono ammessi ampliamenti “*una tantum*” pari al 20% della S.u.l. esistente a destinazione residenziale, per gli immobili legittimamente realizzati, previa dimostrazione di non aver già utilizzato tale modalità di ampliamento.

[11] Al fine di incentivare una riorganizzazione dei volumi e degli spazi esistenti nel centro storico è possibile, anche in deroga alla cubatura massima consentita, realizzare ampliamenti della cubatura esistente derivante, interamente o parzialmente, da basso fabbricato esistente in zona Ad (centro storico) mediante il ricorso alla perequazione urbanistica. All'immobile incongruente localizzato in zona Ad, il piano attribuisce una cubatura pari al volume rilevato. In ogni caso, la volumetria massima realizzabile in deroga all'indice di sottozona Ct, legata alla demolizione di bassi fabbricati nel centro storico, è pari al volume realizzabile aumentando di 1 piano il numero massimo di piani consentito e del 10% la Superficie Coperta massima consentita riportata nelle schede di sottozona. Il rilascio del certificato di abitabilità o usabilità dell'ampliamento, è subordinato alla dimostrazione dell'avvenuta demolizione del basso fabbricato interessato.

[12] Per tutte le aree normative Ct, i parcheggi privati come da Legge n.122 del 24.03.1989 sono da privilegiare in sottosuolo, se possibile, o eventualmente al piano terra dei fabbricati in progetto. È da evitare la costruzione di bassi fabbricati.

[13] Negli ambiti Ct con Superficie Territoriale maggiore a 10.000 mq si dovrà prevedere una quota pari al 15% della volumetria massima in progetto da destinare ad edilizia sociale, convenzionata, agevolata.

[14] Le schede d'ambito per ogni sottozona Ct contengono ulteriori indicazioni progettuali e vincolistiche (compatibilità acustica e idrogeologica) cui si rimanda, che esigono attuazione.

#### **art. 25.5 – Area normativa Esd**

[1] Trattasi di zona urbana classificabile come zona di tipo A (art. 2 D.M. 1448/68).



[2] Sono aree normative Esd le porzioni di territorio per le quali è previsto il riutilizzo degli edifici esistenti a fini di edilizia sociale.

[3] Le destinazioni d'uso per questa zona normativa, in riferimento all'art. 21 delle N.diA., sono:

- Prevalente: lett. c comma 2

[4] Gli interventi in attuazione delle previsioni di P.R.G.C. ammessi, poiché trattasi di zone normative localizzate in centro storico, sono quelli dal Titolo VIII "*Norme per la tutela del centro storico*".

[5] Nel caso di indici saturi, sono ammessi ampliamenti "*una tantum*" pari al 20% della S.u.I. esistente a destinazione residenziale, per gli immobili legittimamente realizzati, previa dimostrazione di non aver già utilizzato tale modalità di ampliamento.

#### **art. 26 – Aree a prevalente destinazione produttiva ed artigianale: Pd, Pt, Pdt**

[1] Sono aree per insediamenti produttivi esistenti e in via di completamento destinate alle attività produttive ed artigianali che includono: aree Pd (aree produttive ed artigianali dense), aree Pt (aree produttive ed artigianali in transizione) e aree Pdt (aree miste Pd e Pt).

[2] Trattasi di zone urbane classificabili come zona di tipo D (art. 2 D.M. 1448/68).

[3] Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art. 21 delle N.diA., sono:

- Prevalente: comma 3;
- Compatibile: lett. b comma 1 – lett. b, c, d comma 6.

[4] Le superfici lorde di pavimento delle destinazioni d'uso compatibili alla prevalente non devono complessivamente superare il limite massimo del 25% dell'edificio oggetti di permesso di costruire o SUE. Non è ammesso l'insediamento della sola destinazione d'uso compatibile in asse della relativa destinazione d'uso prevalente.

[5] Gli elaborati di progetto per l'acquisizione del permesso di costruire o che corredano i SUE devono indicare le destinazioni d'uso prevalenti e compatibili di ogni unità immobiliare



[6] Nell'area normativa Pd02, data la localizzazione di questa in forte adiacenza ad un contesto a carattere residenziale, non è in nessun caso ammessa la destinazione d'uso di cui alla lettera f comma 3 art. 21 delle presenti N.diA.

[7] Gli interventi in attuazione delle previsioni di P.R.G.C. ammessi, così come specificati nei rispettivi articoli delle presenti N.diA. sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Completamento;
- Nuova costruzione;
- Demolizione;

[8] I parametri urbanistici delle aree sono i seguenti:

- I.T. (*Indice Territoriale*) massimo: 0,50 [mq/mq];
- RC (*Rapporto di Copertura*) massimo: 50% della S.F. (*Superficie Fondiaria*);
- Altezza massima degli edifici: 12 [mt.] più eventuali impianti tecnologici.

[9] Nel caso di indici di zona non saturi, è ammesso il completamento della S.C. (*Superficie Coperta*) in progetto disponibile fino al raggiungimento della S.C. (*Superficie Coperta*) massima indicata dal rispettivo indice di sottozona. La verifica dell'indice assegnato ad ogni sottozona Pd, Pt e Pdt e riportato nella relativa scheda d'area, deve essere eseguita considerando la S.C. (*Superficie Coperta*) per ogni lotto di pertinenza.

[10] Gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, il progetto allegato alla richiesta d'intervento è esteso ad un ambito unitario di ampiezza tale da consentire la definizione delle connessioni con le infrastrutture di servizio esistenti (fognature, strade etc.) e dell'organizzazione delle sistemazioni esterne, anche in relazione ai lotti edificati contermini.

[11] Nelle aree normative Pd, Pt e Pdt, tranne in zona Pd02, eventuali insediamenti o trasformazione di attività esistenti che comportino la detenzione di sostanze pericolose dovranno rispettare quanto previsto dal D.lgs. n.334 / 1999 e s.m.i. e relativi allegati.



### **art. 26.1 – Area normativa Pd**

[1] Sono aree normative Pd gli ambiti territoriali per gran parte già edificati.

[2] Per interventi di riordino è previsto il Permesso di costruire oppure il Permesso di costruire convenzionato. Per gli interventi di nuovo impianto è previsto il S.U.E.

[3] Negli ambiti di riordino sono ammessi, tramite permesso di costruire singolo, ampliamenti dell'esistente fino al raggiungimento della superficie massima copribile.

[4] Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla predisposizione di S.U.E.

### **art. 26.2 – Area normativa Pt**

[1] Sono aree normative Pt gli ambiti territoriali suscettibili di densificazione

[2] Per interventi di riordino è previsto il Permesso di costruire oppure il Permesso di costruire convenzionato. Per gli interventi di nuovo impianto è previsto il S.U.E.

[3] Qualora eventuali nuove superfici coperte siano in aree libere o coinvolgano più edifici in un ambito unitario, gli interventi di trasformazione sono subordinati a S.U.E.

### **art. 26.3 – Area normativa Pdt**

[1] Sono aree normative Pdt gli ambiti territoriali misti Pd e Pt.

[2] Per interventi di riordino è previsto il Permesso di costruire oppure il Permesso di costruire convenzionato. Per gli interventi di nuovo impianto è previsto il S.U.E.

[3] Negli ambiti di riordino sono ammessi, tramite permesso di costruire singolo, ampliamenti dell'esistente fino al raggiungimento della superficie massima copribile.

[4] Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla predisposizione di SUE

**art. 27 – Aree a prevalente destinazione terziaria, direzionale e commerciale: Tc**

[1] Sono aree normative Tc le zone territoriali che comprendono aree esistenti e in via di completamento, destinate ad attività terziarie, direzionali e commerciali.

[2] Trattasi di zona urbana classificabile come zona di tipo D (art. 2 D.M. 1448/68).

[3] Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art. 21 delle N.diA., sono:

- Prevalente: comma 6 – comma 5;
- Compatibile: lett. b comma 1 – lett. d comma 3 – comma 4.

[4] Gli interventi in attuazione delle previsioni di P.R.G.C. ammessi, così come specificati nei rispettivi articoli delle presenti N.diA. sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Completamento;
- Nuova costruzione;
- Demolizione;

[5] I parametri urbanistici delle aree Tc sono i seguenti:

- I.T. (*Indice Territoriale*) massimo: 0,50 [mc/mq];
- RC (*Rapporto di Copertura*) massimo: 50% della S.F. (*Superficie Fondiaria*);
- Altezza massima degli edifici: 12 [mt.], più eventuali impianti tecnologici.

[6] Per interventi di riordino è previsto il Permesso di costruire oppure il Permesso di costruire convenzionato. Per gli interventi di nuovo impianto è previsto il S.U.E.

[7] Negli ambiti Tc ove si prevede la destinazione di cui al comma 4 dell'art. 21 delle presenti N.diA., è ammesso un ampliamento "una tantum" per gli esercizi alberghieri esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C. e che non eccedono le 100 camere per adeguamenti funzionali che non comportino incrementi della capacità ricettiva. Tale ampliamento, in deroga ai parametri di sottozona Tc, può essere pari al massimo del 10% della volumetria esistente.



[8] Nel caso di indici di sottozona Tc non saturi, è ammesso il completamento della S.C. (*Superficie Coperta*) in progetto disponibile fino al raggiungimento della S.C. (*Superficie Coperta*) massima indicata dal rispettivo indice di sottozona. La verifica dell'indice assegnato ad ogni sottozona e riportato nella relativa scheda d'area, deve essere eseguita considerando la S.C. (*Superficie Coperta*) per ogni lotto di pertinenza.

[9] Per tutte le aree normative Tc, i parcheggi privati come da Legge n.122 del 24.03.1989 sono da privilegiare in sottosuolo, se possibile. È da evitare la costruzione di bassi fabbricati.

[10] Le schede d'ambito per ogni sottozona Tc contengono ulteriori indicazioni progettuali e vincolistiche (compatibilità acustica e idrogeologica) cui si rimanda, che esigono attuazione.

#### **art. 28 – Aree agricole, boscate e umide: Ela, Elb, Elc, Eld**

[1] Le aree libere (I) comprendono le parti di territorio destinate prevalentemente ad usi agricoli con funzione produttiva e di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico ambientale; esse sono ripartite in: Ela (area a destinazione agricola), Elb (area agricola con elevata produttività e / con colture specializzate), Elc (area boscata) e Eld (area umida)

[2] Trattasi di zona urbana classificabile come zona di tipo E (art. 2 D.M. 1448/68)

[3] Al fine di limitare modifiche alla morfologia originaria dei suoli, scavi e riporti possono essere realizzati solo quando ne sia oggettivamente dimostrata a seguito di un'autorizzazione edilizia pervenuta ai sensi della normativa vigente

[4] Nelle aree libere, a tutela dell'ecosistema, è vietata la realizzazione di recinzioni fisse, che possono essere autorizzate solo in semplice rete metallica con paletti di sostegno e senza muretto continuo solo nei casi di lotti edificati. In tali zone sono comunque ammesse recinzioni costituite da siepi vive e staccionate in legno senza cordoli in calcestruzzo

[5] Nelle aree Ela, Elb, Elc, Eld dovrà essere garantito il rispetto delle formazioni forestali fuori foresta anche quando situate ai margini di aree edificate (filari e singoli alberi), con divieto di abbattimento degli individui di: farnia (*Quercus robur*), rovere (*Quercus petraea*), roverella (*Quercus pubescens*), cerro (*Quercus cerris*), ciliegio (*Prunus avium*), castagno (*Castanea sativa*), acero campestre (*Acer campestre*), ontano nero e bianco (*Alnus glutinosa* e *Alnus incana*), frassino (*Fraxinus excelsior*), Pioppo bianco (*populus alba*),



Pioppo tremulo (*Populus tremula*), Olmo campestre (*Ulmus minor*) con diametro superiore ai 40 cm.

#### **art. 28.1 – Area normativa Ela**

[1] In queste aree vale quanto previsto nell'art. 25 della L.U.R. *Norme per le aree destinate ad attività agricole*, salvo specifiche indicazioni riportate nei commi seguenti. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle al comma 7 dell'art. 21 delle presenti N.diA.

[2] Le zone agricole sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi da esercitarsi preferibilmente in modo estensivo ed ecocompatibile, all'allevamento del bestiame non intensivo. Per le attività di allevamento valgono le distanze minime di rispetto da eventuali edifici residenziali posti nelle vicinanze, così come previsto dalle specifiche normative di settore. Nelle zone agricole sono altresì ammesse attività agrituristiche ed altri usi naturalistici.

[3] L'edificazione di nuovi edifici di abitazione nelle zone agricole o l'ampliamento di quelli esistenti è concessa alle seguenti condizioni:

- che gli edifici siano collocati nell'ambito delle pertinenze di unità aziendali già esistenti;
- che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e/o dipendenti dalla stessa;
- che costituisca o venga a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati;
- che costituisca un accorpamento di volumetrie già presenti sui territori di proprietà dell'azienda e sia dimostrato che i volumi in demolizione non abbiano valenze storico-artistiche-architettoniche;
- che si configuri come un'azione di demolizione di edifici per i quali sia dimostrato che non abbiano valenze storico-artistiche-architettoniche e ricostruzione di edifici energeticamente performanti.

[4] L'agriturismo dovrà impegnare esclusivamente edifici preesistenti.



[5] Per gli interventi relativi alla residenza agricola (art. 25 comma 12 L.U.R.) il volume edificabile per la residenza è calcolato, per ogni azienda, al lordo di eventuali abitazioni esistenti in aree agricole, e non potrà comunque superare i 900 mc complessivi.

[6] Gli interventi di recupero, nuova edificazione e ampliamento inerenti i fabbricati abitativi dei conduttori agricoli, potranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti specifiche:

- ampliamento ammesso in caso di indici saturi, “una tantum” quando non già utilizzata, pari al 20% della SUL a destinazione residenziale esistente alla data di adozione del preliminare del presente PRG. Tale SUL dovrà prioritariamente essere reperita nelle strutture a rustico esistenti (fienili, porticati, stalle, tettoie, ecc.) ove la tipologia edilizia lo consenta. In caso contrario potrà essere realizzata mediante ampliamento in adiacenza all’esistente;
- altezza massima dei fronti pari a m 7,50 per un massimo di due piani fuori terra.
- l’edificazione ed il recupero o ampliamento in zona agricola dovrà rispettare tutte le prescrizioni ed i limiti previsti dal Regolamento Edilizio e le distanze dai confini e dalle strade di cui allo specifico articolo delle presenti N.diA.;
- esclusione di alterazioni della morfologia del terreno oltre i 50 cm valutati in relazione all’assetto esistente dell’area di diretta pertinenza dei fabbricati;
- le coperture dovranno essere a falde con manto in laterizio.

Tali interventi sono subordinati alla sottoscrizione di un impegno a non mutare la destinazione d’uso agricola degli immobili interessati per almeno 20 anni.

[7] La viabilità rurale/interpodereale delle aree agricole dovrà essere realizzata / mantenuta con pavimentazione permeabile.

[8] Nelle aree agricole non sono consentiti nuovi insediamenti diversi da quelli agricoli o per la trasformazione dei prodotti agricoli di provenienza extra aziendale. In tali aree le attività agricole sono esercitate da aziende agricole, zootecniche o forestali, singole o associate, a conduzione familiare, cooperativistica, associazionistica, societaria, avvalentisi di fattori di produzione costituiti da terreni, anche in appezzamenti non contigui, impianti, infrastrutture ed attrezzature di servizio, comprese le abitazioni dei proprietari, dei conduttori, dei familiari (di cui all’art 230-bis c.3 del Codice Civile) anche se non titolari dell’impresa, nonché di ogni altro addetto, anche a part-time, all’attività aziendale.



[9] Le nuove costruzioni, ad eccezione di quelle da realizzare in adempimento a prescrizioni di ASL, SPRESAL, ecc., di cui al precedente comma dovranno essere localizzate nelle pertinenze dell'unità aziendale esistente ed avere dimensionamento proporzionale alle esigenze del concessionario da dimostrare mediante la presentazione al Comune di un Piano di sviluppo aziendale atto a dimostrare la necessità di ampliamento nonché all'impossibilità di utilizzare strutture già esistenti.

[10] Le nuove costruzioni di attrezzature afferenti ad attività zootecnica (la cui realizzazione è condizionata anche al rilascio delle relative autorizzazioni) dovrà essere proporzionale al n° di capi ed alla specie allevata, nel rispetto del regolamento regionale **10/R/2007** e successive modifiche (dgr n. 19-2971 approvata dalla giunta reginale il 29.02.2016) e secondo i quantitativi di effluenti zootecnici definiti all'All.1 del **D.G.R. n.7/R 2011**. Dovrà quindi essere verificato che la superficie agricola in disponibilità dell'azienda sia sufficiente all'utilizzazione agronomica degli effluenti prodotti secondo quanto disposto dalla Direttiva europea e regionale in materia di Nitrati.

[11] Quando siano giustificate dalle coltivazioni in essere o in progetto, potranno realizzarsi serre ricorrendo a materiali non impattanti e facilmente rimovibili. La serra non dà luogo a cubatura e non potrà essere realizzata con fondazioni in cemento armato ma esclusivamente con materiali facilmente rimovibili alla cessazione delle attività per cui è stata realizzata.

[12] Gli interventi interessanti facciate, finiture, coperture esterne degli edifici dovranno essere realizzati con forme, materiali e colori tipici della campagna locale. Eventuali parcheggi a servizio delle attività insediate debbono essere ricavati su superfici permeabili.

#### **art. 28.2 – Area normativa Elb**

[1] Si tratta di aree in I° e II° classe di capacità d'uso del suolo e di aree occupate da vigneti, frutteti, colture orto – floro – vivaistiche attrezzate con serre e sistemi di irrigazione. Visto il loro valore intrinseco, legato alla fertilità del suolo e secondo quanto stabilito dal PTC2 (art. 27 e 28), queste zone devono essere adibite, in via preferenziale, all'uso agricolo, ovvero ad usi naturalistici. Non è ammessa l'impermeabilizzazione, l'asportazione o altri interventi che compromettano la fertilità del suolo



[2] In queste aree valgono le norme di cui all'art. 28.1 delle N.diA., salvo la localizzazione e l'edificazione di nuove residenze rurali o strutture attrezzate afferenti alle aziende agricole, dato che:

- la localizzazione dovrà interessare esclusivamente aree di pertinenza dell'azienda già dotate di servizi di urbanizzazione primaria;
- le strutture destinate al deposito, ricovero attrezzi, etc. potranno essere realizzate in precariato se prive di pavimentazione previo atto d'impegno alla rimozione quando non più necessarie

[3] In questa area normativa vale quanto previsto dai commi 4 e 5 art. 26 delle N.diA. del P.T.R.

### **art. 28.3 – aree boscate Elc**

[1] Si definiscono aree boscate tutte le superfici che rispondono alla definizione data nell'art.3 della L.R.4/09. Gli interventi selvicolturali in queste aree devono rispettare il Regolamento forestale regionale (DPGR 2/R del 23.1.2017). Tutti i boschi, di qualsiasi origine e ubicazione, sono inoltre soggetti al vincolo paesaggistico (art 142 del D.Lgs. 42/04)

[2] Nelle aree boscate sono vietate nuove costruzioni, ampliamenti per i fabbricati ricadenti anche parzialmente in tali aree, la coltivazione di cave e l'apertura di discariche. Gli obiettivi da perseguire in queste aree sono legati alla qualificazione del paesaggio naturale, alla conservazione della biodiversità, alla protezione idrogeologica, all'incremento della fruizione turistico – ricreativa, alla produzione di risorse rinnovabili attraverso una selvicoltura naturalistica, all'assorbimento ed immagazzinamento della CO2

[3] I boschi costituenti habitat d'interesse comunitario, come identificati ai sensi della Direttiva Habitat e della Rete Natura 2000, (vedi tav. 1/B) esclusi i castagneti puri da frutto, costituiscono ambiti intangibili, salvo che per gli interventi di manutenzione e gestione del patrimonio forestale e delle infrastrutture esistenti, di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza aumento di cubatura del patrimonio edilizio esistente, nonché per la realizzazione di infrastrutture di interesse regionale e sovra regionale non localizzabili altrove e per gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile



[4] Tutti gli interventi di trasformazione delle superfici forestali devono essere compensati così come disposto dall'art. 19 della L.R. 4/09 e più specificatamente contenuto nella DGR n. 23-4637 del 06.02.2017

[5] Qualora la superficie forestale in trasformazione ricada all'interno della Rete ecologica provinciale (vedi tav. 1/B), le compensazioni sono sempre dovute per interventi finalizzati al miglioramento del paesaggio, all'impianto di coltivazioni tipiche della zona o precedenti all'imboschimento dell'area considerata

[6] L'entità e le modalità delle compensazioni, vengono stabilite in concertazione con la Pubblica Amministrazione in base alla superficie di intervento ed al tipo forestale interessato, fermo restando che, visto il basso indice di boscosità comunale, dovranno essere effettuate esclusivamente mediante la realizzazione di imboschimenti anche a prevalente sviluppo lineare (siepi, filari) con specie autoctone di provenienza locale nel rispetto delle condizioni ecologiche stagionali.

[7] In assenza di specifici Piani di Settore, la gestione selvicolturale dovrà seguire criteri sostenibili finalizzati al miglioramento strutturale dei popolamenti. In particolare, nelle zone all'interno della Rete ecologica provinciale gli interventi dovranno essere mirati al miglioramento degli habitat, contrastando lo sviluppo delle specie esotiche, favorendo la disetaneizzazione dei popolamenti e la mescolanza specifica.

#### **art. 28.4 – aree umide Eld**

[1] Le aree umide comprendono fiumi, rii, canali, laghi di origine naturale e artificiale, acquitrini, stagni e torbiere, esse sono inedificabili

[2] Tramite progetti mirati proposti dalla pubblica amministrazione, possibilmente di concerto con i comuni limitrofi, tali aree potranno essere organizzate in funzione dell'uso pubblico per attività ricreative e per il tempo libero, (L.U.R. art. 22). La fruizione non dovrà portare danno all'ecosistema. Sono ammessi esercizi di vicinato per la somministrazione e la vendita, parcheggi realizzati su superfici permeabili, strutture temporanee realizzate con materiali di origine naturale. Non sono ammesse attività estrattive, discariche di qualsiasi natura e tipo. L'accesso a tali aree sarà prevalentemente pedonale, ciclabile o a cavallo. Le dotazioni di arredo saranno adeguate all'ambiente, in materiali naturali, senza interventi impermeabilizzanti. Per eventuali interventi di messa in sicurezza si ricorrerà preferibilmente all'ingegneria naturalistica, con materiale vegetale vivo



[3] È fatto divieto di espiantare le siepi campestri ed i filari, nonché gli alberi isolati individuati alla tav.1/B, eliminare porzioni di vegetazione ripariale, o intervenire in qualunque modo su sorgenti, specchi d'acqua o rii minori di origine naturale di qualsiasi dimensione, senza autorizzazione comunale relativa alla sistemazione idrogeologica degli stessi. Tale autorizzazione verrà data in base ai criteri relativi alla gestione delle aree boscate e a quanto attiene al successivo del Titolo X (Tutela dell'assetto idrogeologico)

#### **Art. 29 – Aree a servizi pubblici: Sre, Srp, Spe, Spp, Ste, Stp**

[1] Sono aree destinate ad attrezzature ad impianti pubblici di servizio in modo conforme a quanto previsto dall'art. 21 della L.U.R. Esse sono ripartite nelle seguenti categorie: servizi alla residenza esistenti (Sre), servizi alla residenza in progetto (Srp), servizi alle attività produttive esistenti (Spe), servizi alle attività produttive in progetto (Spp), servizi alle attività terziarie, direzionali e commerciali esistenti (Spe) e servizi alle attività terziarie, direzionali e commerciali in progetto (Stp)

[2] Trattasi di zona urbana classificabile come zona di tipo F (art. 2 D.M. 1448/68)

[3] Nelle aree normative di cui al comma precedente, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili al comma 8 art. 21 delle presenti N.diA.

[4] L'area a servizi Sre33 di Via Marconi (Villa Govean), destinata alla scuola dell'obbligo, può essere utilizzata per scuole di livello superiore solo quando, come avviene attualmente, la domanda di primarie sia soddisfatta dalle strutture ad oggi esistenti

#### **Art. 30 – Aree intermodali ASF**

[1] Trattasi di zona normativa di pertinenza e a servizio della stazione ferroviaria

[2] Trattasi di zona urbana classificabile come zona di tipo F (art. 2 D.M. 1448/68)

[3] Nelle aree normative di cui al presente articolo precedente, le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art. 21 delle presenti N.diA. sono:

- prevalente: lett. o comma 6
- compatibile: lett. f comma 5



[4] Gli interventi in attuazione delle previsioni di P.R.G.C. ammessi, così come specificati nei rispettivi articoli delle presenti N.diA. sono:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Sostituzione edilizia

**Art. 31 – Aree vincolate Ele, Elf, Fasce di rispetto, Fasce perfluviali di connessione ecologica**

[1] Trattasi di aree del territorio comunale di Alpignano sottoposte a vincoli di specifica natura. Si rimanda al Titolo VII “*Vincoli e norme particolari*”.



## Titolo VI

# VINCOLI DA OSSERVARE NELL'EDIFICAZIONE PER TUTTE LE ZONE NORMATIVE

### **art.32 – Salubrità del terreno e della costruzione**

[1] È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente

[2] Il giudizio concernente l'opera di risanamento è dato dall'organo competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente

[3] Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini

[4] I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aereazione

[5] Il pavimento del piano terreno non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso

[6] Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente in materia, ovvero su asseverazione del progettista, soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate dal presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati



circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente

[7] Il solaio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico

[8] Sono esclusi riporti di terreno superiori a ml. 0,50 dal piano di campagna

[9] È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che emettono sorgenti radioattive nocive alla salute. È vietato utilizzare materiali che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute

[10] È vietato l'uso di materiali contenenti asbesto.

### **art. 33 - Parametri urbanistici e definizioni**

#### **art. 33.1 - Altezza dei fronti della costruzione**

[1] Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura

[2] Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato

[3] L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici

[4] Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale



[5] La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati

[6] Per l'utilizzo a fini abitativi dei locali sottotetto si conviene che il tetto a falde impostato sull'estradosso dell'ultimo solaio abbia un'altezza al colmo di mt. 4,00

[7] Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra, sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte

[8] Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

### **art. 33.2 - Altezza della costruzione**

[1] L'altezza della costruzione, misurata in metri [m.], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 29.1

### **art. 33.3 - Altezza interna dei locali abitativi**

[1] L'altezza interna di un locale è definita dalla distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri [m] sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave"

[2] Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m.

**art. 33.4 - Numero dei piani della costruzione**

[1] Il numero dei piani della costruzione è costituito dal numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati

[2] Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali, nonché gli eventuali soppalchi.

**art. 33.5 – Criteri per la misurazione della distanza tra le costruzioni e il confine, ciglio strada o il confine stradale**

[1] Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione

[2] Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori

[3] La distanza tra:

- filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds), è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro ed è normata come dal codice civile.

**art. 33.6 - Superficie coperta della costruzione**

[1] La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [mq], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture



[2] Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione

### **art. 33.7 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

[1] La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [mq], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano

[2] Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande per la cui attuazione si rimanda all'art. 72 del R.I.E.;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi

[3] Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono escluse le superfici relative a:

- c) volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) porticati, "pilotis", logge, balconi, terrazzi;
- e) spazi compresi nel corpo principale o quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) locali cantina, soffitte e locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) cavedi.

### **art. 33.8 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)**

[1] La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 29.7, tutte le superfici non destinate al calpestio

[2] Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

**art. 33.9 - Volume della costruzione (V)**

[1] Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [mc], è costituito dalla somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore

[2] Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura

[3] Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 29.1.

**art. 33.10 - Superficie Fondiaria (Sf)**

[1] La superficie fondiaria (Sf) è costituita dall'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste

**art. 33.11 - Superficie territoriale (St)**

[1] La superficie territoriale (St) è l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [mq], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

**art. 33.12 - Rapporto di copertura (Rc)**

[1] Il rapporto di copertura (Rc) è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie Fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ). Tale rapporto rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie Fondiaria.

**art. 33.13 - Indice di utilizzazione Fondiaria (Uf)**

[1] L'indice di utilizzazione Fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie Fondiaria ( $Uf = Sul/Sf$ ). Tale indice rappresenta il numero di



metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie Fondiaria [mq] / [mq]

#### **art. 33.14 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

[1] L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = S_{ul}/S_t$ ). Tale indice rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [mq] / [mq]

#### **art. 33.15 - Indice di densità edilizia Fondiaria (If)**

[1] L'indice di densità edilizia Fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie Fondiaria ( $If = V/S_f$ ). Tale rapporto rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie Fondiaria [mc] / [mq]

#### **art. 33.16 - Indice di densità edilizia territoriale (It)**

[1] L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $It = V/S_t$ ). Tale rapporto rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [mc] / [mq].

#### **art. 33.17 - Utilizzazione degli indici**

[1] L'utilizzazione totale degli indici di fabbricazione e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta del permesso di costruire volta ad utilizzare nuovamente detti indici (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà

[2] Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree diverse - fatto salvo quanto disposto dall'attivazione del meccanismo perequativo così come definito e normato all'art.4.1 delle N.diA.

#### **art. 34 - Distanze dai confini e tra edifici**

[1] Nell'edificazione delle diverse aree normative secondo le quali è stato ripartito il territorio comunale, in particolare tenendo conto della loro classificazione secondo l'art. 2 del D.M.



1444/68, per quanto riguarda le distanze limite minime tra edifici, vale quanto contenuto all'art. 9 del suddetto Decreto Ministeriale, salvo eventuali precisazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale

[2] Per quanto riguarda le distanze limite minime dai confini, quando sia interposto il limite di proprietà, in assenza di edifici sull'altro lato del confine, si potrà costruire ad una distanza non inferiore a mt. 5,00 dallo stesso, per distanze inferiori dovrà essere prodotto l'assenso della proprietà confinante e l'atto relativo (atto pubblico registrato e trascritto) dovrà far parte integrante della domanda per l'ottenimento del permesso di costruire.

### **art. 35 – Distanza dalle vie**

[1] La distanza dalle vie è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta al ciglio stradale, inteso questo come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti

[2] La distanza dalle vie, all'interno e all'esterno dei centri abitati, è quantificata secondo quanto previsto dal Codice della Strada e dal D.M. 1444/68

[3] All'interno delle fasce di rispetto valgono i vincoli e le prescrizioni contenute nel Codice della Strada

### **art. 36 – Bassi fabbricati<sup>2</sup>**

[1] Quando sia dimostrata la impossibilità di ricavare locali al piano terreno degli edifici o in locali interrati, collocati all'esterno del centro storico, potranno essere costruiti a confine bassi fabbricati<sup>3</sup> destinati ad autorimesse private o magazzini privati

[2] Le strutture saranno realizzate in muratura intonacata sull'esterno con copertura in materiali non lucidi

---

<sup>2</sup> Si definiscono "bassi fabbricati" quei fabbricati, autonomi dagli edifici residenziali, non abitabili, destinati al servizio di un fabbricato per attività residenziali, produttive, commerciali, terziarie, ecc., in alcuni casi sorti per ospitare stalle, fienili, ecc

<sup>3</sup> Corte di Cassazione, Sez. Seconda Civ. - Sentenza del 22.11.2012, n. 20713



[3] Tali bassi fabbricati potranno essere realizzati al confine di proprietà purché non vi siano aperture verso il confine; dovranno conteggiarsi sia agli effetti della determinazione della superficie coperta che della cubatura

[4] Il basso fabbricato dovrà essere costruito preferibilmente in aderenza all'edificio principale

[5] Nelle aree di nuovo impianto non sono ammessi bassi fabbricati. Le autorimesse dovranno essere interrate o ricavate al piano terra dei fabbricati

[6] Nel caso di locali interrati, questi potranno essere sviluppati lungo l'impronta dell'edificio principale. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere superiore a 70 cm. dal piano di campagna

#### **art. 37 – Verande**

[1] Negli edifici residenziali - ad esclusione del centro storico (zona Ad) e per gli edifici vincolati e di pregio individuati come da LUR 56/77 art. 24/4 e s.m.i - è ammissibile, previa SCIA, l'installazione di verande/serre vetrate con caratteristiche estetiche uniformi e coerenti con l'aspetto architettonico dell'edificio, in ottemperanza a quanto all'art.72 del R.I.E. Le verande saranno ammesse in affaccio al lato cortile/giardino privato, con l'esclusione delle fronti che prospettano nella viabilità o spazi pubblici ad una distanza inferiore a ml. 10,00 dalla strada pubblica e a ml. 15 se trattasi di piazza.

#### **art. 38 – Nuova viabilità**

[1] Per la realizzazione e la gestione delle strade pubbliche o private di uso pubblico si applicano le norme del Codice della Strada, del suo Regolamento di Attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale, salvo quanto previsto dai seguenti commi

[2] Nelle aree compromesse di tipo B, in sede di S U E. o di permesso di costruire, tra fili di costruzione precostituiti, si dovrà provvedere alla razionalizzazione delle attuali vie urbane, con ricerca di spazi complementari, realizzando eventuali slarghi per le soste o migliorare gli incroci

[3] Nelle aree di tipo B, nel caso di costruzioni, ricostruzioni e notevoli trasformazioni di edifici, per ragioni di sicurezza, sosta, circolazione, ecc., l'Amministrazione Comunale potrà



imporre, anche in assenza di S.U.E., la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non maggiore di m 5,00 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti

[4] In sede di progettazione esecutiva o di S.U.E. i tracciati viari in progetto ed i relativi slarghi per parcheggio potranno subire variazioni all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto, previo parere dell'U.T., senza che queste comportino variante di P.R.G

[5] Chi intende fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze già aperte al pubblico passaggio, deve prima comprovare di avere stabilito con il Comune gli accordi per un conveniente accesso da strada pubblica esistente o da strada privata aperta e gravata di servitù di pubblico passaggio. Qualora l'accesso interessi proprietà di terzi deve essere dimostrato il benessere dei terzi stessi

[6] Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva costruzione e sistemazione delle relative strade di accesso, eseguite su progetto approvato dalla Commissione Edilizia previo parere del Settore Lavori Pubblici.

[7] Quando uno o più proprietari intendono aprire o anche solo iniziare una strada privata aperta al pubblico passaggio devono presentare al Comune il relativo progetto, ottenerne l'approvazione ed addivenire a regolare atto pubblico con l'intervento dell'Autorità Comunale



## TITOLO VII

### VINCOLI E NORME PARTICOLARI

#### **art. 39 – Tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di interesse storico, artistico, architettonico e ambientale**

[1] Il PRG riconosce gli edifici ed i manufatti di impianto storico e di interesse architettonico, tipologico o ambientale (L.U.R. art. 24, comma 4, lettera a) e li assume come beni culturali da tutelare, recuperare e valorizzare.

[2] Gli edifici ed i manufatti di cui sopra, rappresentati nella cartografia di PRG alla tav. 1/B e nelle tav. 1/A1-5, 2/A, nelle quali sono riportati con il n° d'ordine che compare nella tabella di cui sotto, sono soggetti esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo assicurando la conservazione o il ripristino di tutti gli elementi architettonici, sia esterni che interni, che abbiano valore storico, artistico o documentario.

[3] Per gli edifici riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale sono consentite possibilità di riuso, anche per nuove funzioni, purché compatibili con la salvaguardia delle loro caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali.

[4] Le proprietà di tali edifici, che caratterizzano il contesto paesistico ambientale, sono tenuti al mantenimento del bene nella forma e struttura originaria; potranno dislocare eventuali fabbricati di servizio in area idonea, non prossima al manufatto originario. Fatto salvo quanto sopra, il permesso di costruire verrà rilasciato previa disamina da parte della commissione locale del paesaggio.

#### Edifici e manufatti di impianto storico e di interesse architettonico, tipologico, ambientale, documentario.

*Le informazioni riportate nella presente tabella, dal n° 1 al n° 57, con l'esclusione dei nn° 10, 11, 12, 54) sono riprese dal Censimento Guarini (lr..n° 35/1995)*



N°	Descrizione	Epoca di costruzione	Proprietà	Destinazione d'uso	Indirizzo
1	Chiesa di S. Maria del Ponte	XI Secolo	Ente Ecclesiastico	Culto	Via I Maggio
2	Edificio residenziale	Anni '50 del '900	Stato	Abitazione	Via Matteotti n 1
3	Chiesa Parrocchiale	XVII Secolo	Ente Ecclesiastico	Culto	Piazza Parrocchia n 2
4	Cappella San Martino	IX-XI Secolo.	Ente Locale	Culto	Piazza Caduti
5	Chiesa S. Sebastiano	XVI Secolo	Ente Ecclesiastico	Culto	Via Roma/Via Almese
6	Ponte Vecchio (sulla Dora)	1739	Ente Locale	-	Via I Maggio
7	Canonica S. Martino	XVI Secolo	Ente Ecclesiastico	Abitaz. parrocchiale	Piazza Parrocchia n 2
8	Torre e lavatoi del Castello	1863	Ente Ecclesiastico	Non utilizzato	Strada Rivera 4
9	Casa Tallone	Metà Sec. XVIII	Privata	Abitazione	Via R. Arnò n 28
			Privata	Abitazione	Via R. Arnò n 28
			Privata	Abitazione	Via R. Arnò n 28
			Privata	Abitazione	Via R. Arnò n 28
			Privata	Abitazione	Via R. Arnò n 28
10	Castello Provana	VIII Secolo	Ente ecclesiastico	Terziario	Piazza Parrocchia
11	Muro di recinzione Castello	XVII Secolo	Ente ecclesiastico	-	Via Parrocchia
12	Muro di recinzione Castello	XVII Secolo	Ente Ecclesiastico	-	Via Rivera
13	Edificio residenziale	Metà XVIII Sec.	Privata	Abitazione	Via R. Arnò n 34
14	Case Philips	Fine XIX Sec.	Asl	Poliambulatorio	Via A. F. Philips 2/2A
15	Cappella di San Giuseppe	1769	Ente Ecclesiastico	Culto	Via R. Arnò n 32
16	Edificio residenziale	Inizio '900	Privata	Abitazione	Via Roma n. 2
17	Centrale idroelettrica	Anni '20 XX Sec.	Enel	Centrale idroelettrica	Via Matteotti n 1
18	Cascina Bonafous	XVIII Secolo	Privata	Abitazione	Via Collegno n 70-72
19	Ex mensa Philips	Anni '60 del '900	Privato	Commercio/uffici	Via Philips
20	Edificio residenziale	XVII Secolo	Privata	Abitazione	Via Roma n 52
21	Cascina	Fine '800	Privata	Abitazione	Strada Caselette n 31 - 33
22	Ex Casa Dabbene	Metà XVIII Sec.	Privata	Abitazione	Via Arnò n 32
23	Villa Govean (parco Bellagarda)	1900	Ente Locale	Casa per ferie	Via Marconi n 44
24	Cascina Villa Govean	Fine '800	Privata	Casa per ferie	Via Marconi n 44
25	Villa Ratti	Fine '800	Privata	Abitazione	Via Colgiansesco
26	Cascina Santa Maria	1819	Privata	Abitazione	S. S. 24 del Monginevro
27	Ex Municipio	Inizio '900	Ente Locale	Soc.acque potabili	Piazza Vittorio Veneto n 1
28	Cascina Palmero	Metà XVII Sec.	Privata	Abitazione	Strada di Grange Palmero
			Privata	Abitazione	Strada di Grange Palmero
			Privata	Abitazione	Strada di Grange Palmero
			Privata	Abitazione	Strada di Grange



					Palmero
29	Cascina Scottina	XVII Sec.	Privata	Abitaz. / maneggio	Strada privata Scottina
30	Cascina Biancone	XVIII Sec.	Privata	Abitazione	Via Biancone
31	Cascina La Rava	XVIII Sec.	Privata	Abitazione	Via Biancone
32	Edificio residenziale	XVIII Sec.	Privata	Abitazione	Via Matteotti n 1 - 3
33	Cascina Astrua	XVIII Sec.	Privata	Abitazione	Strada Antica di Val della Torre
			Privata	Corte esterna	Strada Antica di Val della Torre
34	Edificio per attività ricettive	XIX Secolo	Privata	Ricettivo	Strada Antiche fornaci n 49
35	Cascina Chiamberlando	Fine XVII Secolo	Privata	Abitazione	Via Biancone
36	Edificio residenziale	Inizio '900	Privata	Abitazione/negozi	Via I maggio n.39
37	Casa Riposo S. Martino	1800	Ente Locale	Casa di riposo	Via Someiller n 8
38	Scuola Riberi	Inizio '900	Ente Locale	Ex scuola	Via Matteotti 8-10
39	Già Opificio Cruto/Biblioteca	1885	Ente Locale	Biblioteca	Via Matteotti n 2
40	Edificio residenziale	XVII Secolo	Privata	Abitazione	Via Matteotti n 15
41	Edificio residenziale	Inizio '800	Privata	Abitazione	Via Matteotti n 9
42	Portineria Missionari Consolata	Fine '800	Privata	Portineria	Via Arnò n 33
43	Portineria Missionari Consolata	Dopo il 1884	Privata	Portineria	Piazza Parrocchia n 1
44	Torre campanaria	XIII Secolo	Comune	Torre campanaria	Piazza Parrocchia
45	Casa Parrocchiale	Inizi XVII Secolo	Privata	Abitazione	Piazza Parrocchia n 10
46	Ex Municipio	Fine XVII	Ente Locale	Abitazione	Via Matteotti n 20 - 22
47	Pilone votivo	1776	Privata	Pilone	Strada Caselette n 2
48	Pilone votivo	Inizio '800	Privata	Pilone	Strada poderale su via Garibaldi
49	Cimitero/Tombe*	1866 - 1868	Ente Locale	Cimitero	Strada Alpignano Collegno
50	Villa Delù	1906	Privata	Abitazione	Via Pietre 25
			Privata	Abitazione	Via Pietre 27
51	Già Casello Ferroviario	Inizio '900	Privata	Abitazione	Via Perosa n 2
52	Villa Grenni	Fine '800	Privata	Abitazione	Via Costa 26
53	Pozzo di San Sebastiano	XIX Secolo	Ente Locale	In Abbandono	Via Roma n 25
54	Villa		privata	Abitazione	Via Trana n 2
55	Villa	Fine '800	Privata	Abitazione	Via Rivoli n 2
56	Locali Società Acque Potabili	Inizio '900	Ente Pubblico	Staz. pompaggio, magazz.	Via Marconi n 40
57	Edificio residenziale	Fine '700	Privata	Abitazione	Via Matteotti 18/via Someiller
58	Edificio residenziale	XIX-XX Sec.	privata	Abitazione	Via Arnò n. 31
59	Ex lavatoio Castello		Ente Ecclesiastico	Non utilizzato	Via Collegno (int.)
60	Cappella Casa di Riposo S. Martino	XIX Secolo	Ente Locale	Culto	Via Someiller n.8 (int)



61	Cascina		privata	Abitazione	Strada privata delle fornaci 45
62	Cascina		privata	Abitazione	Via San Gillio
63	Pilone votivo		-	Pilone votivo	Via San Gillio
64	Ex cascina Ca d'Cè		privata	Abitazione	Via Caselette
65	ex Cascina		privata	Abitazione	Via Colgiansesco
66	Muro di contenimento		privato	-	Via Roma/vicolo Caccia
67	Edificio residenziale		privata	Abitazione	Via Pianezza 22
68	Edificio residenziale		privata	Abitazione	Via Pianezza 24
69	Antico Mulino		privato	Non utilizzato	Via Pianezza 81
70	Muro di recinzione	XVIII-XIX Sec.	Ente Locale	-	Via R. Arnò

#### **art. 40 – Tutela e valorizzazione di specifiche aree di interesse paesaggistico e ambientale (Ele)**

[1] Specifiche aree territoriali individuate ai sensi dell'art. 24 comma 1 punto 3 della L.U.R. individuate nelle tavole di piani 1/B, 1/A.1 – 1/A.5. Ai sensi del comma 4, lettera c) dell'articolo sopra, citato in tali aree è vietata l'edificazione.

[2] In tali aree non è ammessa l'edificazione di nuovi volumi, per le strutture esistenti è prevista solamente la possibilità di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo.

[3] Interventi superiori alla manutenzione ordinaria dei manufatti esistenti sono sottoposti al preventivo assenso della Commissione locale del paesaggio.

[4] In queste zone è ammesso l'utilizzo pubblico per attività ricreative e per il tempo libero. A tal fine sono ammessi esercizi di vicinato per la somministrazione e la vendita, parcheggi realizzati su superfici permeabili e solamente strutture temporanee se realizzate con materiali di origine naturale. Le eventuali dotazioni di arredo saranno adeguate all'ambiente, in materiali naturali, senza interventi impermeabilizzanti. Per eventuali interventi di messa in sicurezza si ricorrerà preferibilmente all'ingegneria naturalistica, con materiale vegetale vivo.

#### **art. 41 – Fasce perifluviali e corridoi di connessione ecologica**

[1] Per tutte le fasce di rispetto perifluviali, anche quando non indicate dalla cartografia di Piano, ma previste da prescrizioni di legge, valgono le norme di cui al D.lgs 22.01.2004,



n.42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”. In particolare, ai sensi di tale decreto, sono sottoposti a vincolo: fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua scritti negli elenchi delle acque pubbliche e le relative sponde per una fascia di mt. 150.

[2] Il PTC2 riconosce le fasce A e B del PAI della Dora Riparia quali corridoi di connessione ecologica (Tav. 1/B). Per tali fasce vige quanto contenuto all'interno dell'art. 47 N.diA. del Piano Territoriale di Coordinamento 2. Non sono ammessi usi e modalità d'intervento che possono pregiudicare i processi di cui al citato articolo del PTC2. Le attività agricole sono ammesse ove già esistenti. Non sono ammessi nuovi manufatti edilizi.

[3] Con riferimento agli aspetti idrogeologici si rinvia al successivo Titolo X delle presenti N.diA.

#### **art. 42 – Sviluppo degli spazi verdi**

[1] In coerenza con i contenuti della Legge n. 10 del 14.01.2013 recante *Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani* il PRG promuove l'incremento di spazi verdi urbani, di “cinture verdi” intorno alle conurbazioni così da delimitare gli spazi edificati, favorire il risparmio e l'efficienza energetica degli edifici, aumentare l'assorbimento delle polveri sottili, ridurre l'effetto “isola di calore estiva”, favorire la penetrazione delle acque nel suolo.

[2] Prima della realizzazione di qualsiasi opera a verde, dovrà essere effettuata un'analisi agronomica per individuare le specie arboree e arbustive, i sestri di impianto e l'ampiezza delle fasce a vere che nel lungo periodo garantiscano uno sviluppo vegetativo (dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale) adeguato al contesto in cui si inseriscono

[3] In particolare, il presente articolo sviluppa il tema degli spazi verdi nei seguenti punti:

- Specie arboree non idonee all'utilizzo;
- Progettazione delle aree verdi;
- Tutela degli alberi monumentali;
- Orti in ambito urbano destinati all'autoconsumo;
- Nuove piantumazioni;
- Bordi urbani

**art. 42.1 – Specie arboree non idonee all'utilizzo**

[1] Nella progettazione di aree verdi di proprietà pubblica o privata, sia nel caso di interventi di mitigazione che di compensazione ambientale nonché di inserimento paesaggistico (Titolo IX "*Indicazioni progettuali di carattere ambientale*") che comportano la messa a dimora di specie vegetali, dovranno essere utilizzate specie autoctone e appartenenti alla flora potenziale (riserva di semi e di gemme contenute nel terreno)

[2] È comunque sempre vietato l'utilizzo delle seguenti specie, che non appartengono al patrimonio floristico-vegetazionale dell'area o che possono indurre delle significative modificazioni negli ecosistemi naturali, trattandosi nella maggior parte dei casi di specie alloctone a comportamento invasivo. Tali specie sono contenute all'interno delle "Black List" approvate dalla Regione Piemonte con la DGR n.46-5100 del 18.12.2012 e aggiornate con la DGE n. 23-2975 del 29.02.2016.

**art. 42.2 – Progettazione delle aree verdi**

[1] Nella progettazione dei nuovi edifici o di ristrutturazioni degli esistenti dovranno considerarsi gli spazi esterni di pertinenza dando loro una destinazione a verde ed una organizzazione che ne massimizzi gli effetti positivi sull'ambiente e sulla fruibilità diretta o indiretta (verde su proprietà privata) da parte della collettività nei limiti imposti dallo spazio disponibile

[2] Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione delle stesse, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio, piste ciclo-pedonali.

**art. 42.3 – Tutela degli alberi monumentali**

[1] Ai sensi dell'art. 7 della legge n. 10/2013 deve essere garantita la massima tutela degli alberi monumentali individuati in cartografia di piano alla tavola 1/B.

**art. 42.4 – Orti in ambiti urbani destinati all'autoconsumo**

[1] Trattasi di appezzamenti di terreno all'interno dell'agglomerato urbano che si configurano quali elementi innovativi del paesaggio urbano che sono strumento di aggregazione sociale e sostegno alle categorie più deboli. Possono inoltre contribuire attivamente al recupero e riutilizzo di aree abbandonate o sottoutilizzate.



[2] L'assegnazione avverrà tramite graduatoria pubblica, verranno privilegiati in ogni caso:

- Residenti nel comune di Alpignano;
- Maggiore anzianità del richiedente;
- Maggiore vicinanza dell'abitazione o del luogo del lavoro del richiedente rispetto all'orto in questione;

Non sono ammessi in questa graduatoria soggetti operanti nel settore primario ovvero coltivatori diretti.

[3] La suddivisione degli appezzamenti e la dimensione degli stessi verrà resa nota con avviso pubblico dalla P.A.

[4] L'importo del canone d'affitto, eventuali esenzioni o riduzioni verrà reso noto con avviso pubblico da parte della P.A.

[5] È ammessa la costruzione di piccole strutture di servizio utilizzando esclusivamente materiali naturali, asportabili, prive di basamento in calcestruzzo con dimensioni massime pari a 10 mq di superficie lorda.

#### **art. 42.5 – Nuove piantumazioni**

[1] Ai fini di ottemperare all'obbligo di piantare ogni anno un albero per ogni nuovo nato/adottato perseguendo l'obiettivo di ampliare gli spazi verdi, migliorare il paesaggio e aumentare la biodiversità così come precisato all'art. 1, comma 1 della legge n.113/1992 come modificata dall'art. 2 della legge n. 10/2013, la localizzazione delle aree da destinare a tali impianti, nel rispetto di quanto all'art. 892 del C.C., dovrà avvenire:

- lungo i bordi urbani così come definiti all'interno dello specifico articolo delle N.diA.;
- nelle fasce e zone di rispetto di cui all'art. 29 della L.U.R.;
- lungo le strade campestri.

#### **art. 42.6 – Bordi urbani**

[1] Nelle aree urbane Bd, Bt, Pt, Pd, Tc e Ct, dove richiesto da specifica illustrazione grafica e testuale presente su *Schede delle aree normative* allegata, tutti gli interventi edilizi tranne la manutenzione ordinaria e straordinaria sono subordinati al rispetto delle prescrizioni di seguito riportate.



[2] I margini degli insediamenti urbani di cui sopra sono oggetto di interventi volti alla qualificazione dei bordi urbani, prevedendo delle azioni volte a integrare tali margini nel paesaggio, definendo un efficace collegamento anche percettivo tra città e campagna.

[3] I bordi urbani possono configurarsi come percorsi alberati (pedonali o ciclopedonali) oppure come quinte verdi alberate realizzate, in entrambi i casi, mediante l'utilizzo di specie arboree autoctone.

[4] Per la realizzazione dei bordi urbani si prediligono colorazioni e materiali di finitura con tonalità scure e opache riferite al contesto di riferimento, scelte nella gamma dei colori delle terre e della vegetazione, quali grigi, marroni e verdi. Si deve inoltre tendere a smaterializzare e ad attenuare la rilevanza percettiva dei volumi previsti dai principali punti di osservazione.

[5] In tutte le aree normative che si affacciano verso spazi agricoli o verdi aperti, nelle quali non vi è l'indicazione grafica di *bordi urbani*, si suggeriscono soluzioni progettuali che favoriscono l'integrazione paesistica con la formazione di quinte e filari alberati.

#### **art. 43 – Viabilità, fasce di rispetto, allineamenti stradali**

##### **art. 43.1 – Viabilità esistente e in progetto**

[1] Le principali strade esistenti o previste hanno una larghezza della sede stradale conforme e una sezione tipo coerente con quanto stabilito dal *Nuovo Codice della strada* (D.Lgs n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i).

[2] Nel caso delle strade in progetto, i tracciati indicati dalle planimetrie di Piano sono definitivi solo al fine della determinazione delle fasce di rispetto, mentre potranno subire variazioni in sede di progettazione esecutiva, anche se dovranno comunque essere contenute all'interno delle fasce di rispetto. Eventuali modifiche all'interno delle fasce di rispetto non costituiscono variante al piano.

[3] Nelle aree per attività industriali e commerciali, la nuova viabilità in progetto dovrà avere sezione carrabile coerente con la tipologia di attività e mezzi impegnati.



[4] Le fasce di rispetto riportate nella cartografia di Piano hanno valore indicativo, in sede progettazione di edifici e/o recinzioni dovrà dimostrarsi il rispetto delle distanze di cui allo specifico articolo normativo.

[5] Le strade private debbono avere le dimensioni e le caratteristiche al relativo articolo del regolamento edilizio comunale. Nei P.E.C., a lato della carreggiata, andranno realizzati marciapiedi ed eventuali parcheggi di dimensioni e caratteristiche concordate con gli uffici preposti. Ai fini dell'osservazione dei requisiti di urbanizzazione primaria richiesti per il rilascio del permesso di costruire non potranno essere considerate le strade che non rispettino i limiti di cui sopra.

#### **art. 43.2 – Fasce di rispetto**

[1] Le fasce di rispetto dalle strade sono normate dal Nuovo Codice della Strada e dal D.M. n. 1444/68.

[2] La fascia di rispetto dalla linea ferroviaria è di mt. 30 (art. 49 DPR n.753 11.07.1980).

[3] La fascia di rispetto cimiteriale è di 200 mt. (art. 27 L.U.R.).

[4] La fascia di rispetto da elettrodotti è definita con riferimento alla determinazione di TERNA (DpA trasmesse al comune di Alpignano). Nel caso di attuazione di nuove aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto (D.M. 29.05.2008), ai sensi di quanto previsto all'art. 4, comma1, lettera h della Legge n.36/2001 non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

[5] Per gli elettrodotti e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici valgono le normative specifiche, che includono anche le indicazioni relative al calcolo delle fasce di rispetto, di cui alle norme nazionali (D.P.C.M. 08.07.2003, Legge n. 36 del 22.02.2001, D.M. 29.05.2008) e regionali (L.R. n. 19 del 03.08.2004) e tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica.

[6] La fascia di rispetto da impianti ad alta frequenza (RTV, stazioni radio base, telefonia) è definita dal Regolamento comunale (DCC n.39 del 27.06.2006).



[7] La fascia di rispetto della linea ENAC è disposta secondo specifica *Mappa di vincolo limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea* redatta dall'ente ENAC e depositata presso l'U.T.C. del comune di Alpignano.

[8] Le fasce di rispetto dai pozzi attivi di captazione sono definite dal regolamento regionale 15/R del 2006. Le attività ammesse sono soggette ai divieti di cui alla DGR n.19-39629, istitutiva della ridefinizione delle aree di salvaguardia con criterio idrogeologico.

[9] Le fasce di rispetto del reticolo idrografico sono pari a 10 mt. dal ciglio di ogni sponda, che si riduce a 5 mt. nei tratti all'interno delle aree edificate. Tali fasce di rispetto sono da intendersi di assoluta inedificabilità.

[10] Le attività ammesse all'interno delle presenti fasce di rispetto, qualora non specificate dai precedenti commi, sono definite dalle specifiche normative in materia.

#### **art. 43.3 – Allineamenti stradali**

[1] L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti illustrato graficamente nelle *Schede delle aree normative* è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.

#### **art. 43.4 – Arretramenti stradali**

[1] Nelle fasce di arretramento stradale a protezione dei nastri e degli incroci stradali non sono ammessi interventi di nuova edificazione. In quelle che ricadono in aree agricole sono consentite installazioni di modesta entità destinate all'attività di servizio alla circolazione come, ad esempio, impianti di distribuzione di carburanti, anche dotati di contenute attrezzature di ristoro per gli utenti della strada, purché non interessino terreni e colture specializzate, irrigui o ad alta produttività. Il piazzale di servizio dovrà essere separato dalla sede stradale mediante una fascia a verde di almeno m 2,00 ed è obbligatoria la realizzazione di una doppia immissione. Sono comunque ammesse, nelle fasce di arretramento a protezione dei nastri e degli incroci stradali, tutte le opere necessarie di ampliamento del cimitero.

**art. 44 – Piste ciclabili**

[1] Per la definizione delle caratteristiche fisiche e di segnalazione dei collegamenti ciclabili in sede propria e in sede promiscua, nonché dei criteri per la gestione, si fa riferimento alle *“Istruzioni tecniche per la progettazione delle reti ciclabili”*, edito dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti nell’aprile 2014.

**art. 45 – Aree Elf**

[1] Trattasi di aree di pertinenza delle reti infrastrutturali e dei servizi tecnologici.

**art. 46 – Aree sensibili**

[1] In prossimità di aree sensibili quali per esempio asili, scuole, ospedali ed ospizi è vietata l’installazione di impianti per le reti cellulari, per la telecomunicazione ai sensi dell’art. 5 del Regolamento comunale di cui al DCC n.39 del 27.06.2006 a cui si rimanda per le normative tecniche in materia di localizzazione di impianti radioelettrici.

**art. 47 – Alberi isolati**

[1] Gli alberi isolati, individuati alla tav. 1/B sono soggetti arborei la cui presenza ha un ruolo importante nella modellazione del paesaggio anche per il loro pregio naturalistico.

[2] Tali alberi debbono essere salvaguardati escludendo il loro abbattimento se non per comprovate necessità fito-sanitarie da dimostrarsi mediante perizia fitostatica a firma di tecnico abilitato. Gli interventi ammessi sono tutti quelli necessari per il loro mantenimento e la loro conservazione ed eventuale ripiantumazione in caso di abbattimento.

**art. 48 – Siepi campestri, filari e simili**

[1] Le siepi campestri, i filari, la vegetazione arboreo-arbustiva ripariale, i ciglioni, le scarpate, le sorgenti e gli specchi d’acqua di origine naturale di qualsiasi dimensione sono considerati elementi costitutivi del reticolo ecologico minore e quindi sono da tutelare evitandone l’espianazione.

**art. 49 - Prescrizioni per l’installazione e localizzazione di impianti a fotovoltaico**

[1] La posa di impianti fotovoltaici è ammessa secondo le modalità specificate dalla Regione Piemonte come da DGR n.3-1183 del 14.12.2010. Secondo tale normativa, le aree agricole non idonee all’installazione di impianti fotovoltaici a terra sono i terreni classificati dai vigenti



PRG a destinazione d'uso agricola e naturale ricadenti nella prima e seconda classe di capacità d'uso del suolo, i terreni agricoli vitati destinati alla produzione di prodotti DOCG e DOC e i terreni agricoli irrigati con impianti irrigui a basso consumo idrico realizzati con finanziamento pubblico. Lo strumento cartografico di riferimento da utilizzare per l'individuazione della classe di capacità d'uso dei suoli è quello adottato con DGR n.75-1148 30.11.2010.

[2] Gli impianti fotovoltaici non possono altresì essere installati negli edifici individuati ai sensi del d.lgs. n.490 del 29.10.1999 e negli edifici individuati con DCC n. 37 del 31.05.2001 come beni culturali ed architettonici dell'ambito comunale ai sensi della L.R. n.35 del 14.03.1995.

[3] Gli impianti fotovoltaici sono prescritti sui tetti dei capannoni ad uso industriale e commerciale di nuova edificazione e per ogni intervento in cui sia richiesto il permesso di costruire e sempre quanto necessario l'intervento di manutenzione straordinaria della copertura. È prescritta inoltre la rimozione delle coperture in eternit con sostituzione di coperture a impianto fotovoltaico.

[4] In ogni area del comune è possibile installare sulle coperture a falde inclinate esistenti, pannelli solari e/o fotovoltaici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, aderenti totalmente ad essa, senza utilizzo di supporti in elevazione ed i cui componenti non modificano la sagoma dell'edificio. In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura i pannelli dovranno essere integrati nello spessore della falda e non oltrepassare in altezza l'inclinata della copertura.

[5] In ogni area del comune è possibile installare sulle coperture piane degli edifici, non destinate ad uso terrazzo, pannelli solari e/ o fotovoltaici, anche con l'utilizzo di supporti, se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale.

[6] In ogni area del comune è possibile installare, fatte salve diverse prescrizioni del PRGC, nei cortili e negli spazi aperti, pannelli solari e/o fotovoltaici, anche con l'utilizzo di supporti, se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale purché tali installazioni non interferiscano o riducano gli standard di PRGC sulla superficie Fondiaria destinati a verde privato permeabile e parcheggi privati.



[7] I serbatoi di accumulo annessi a pannelli solari termici devono essere installati all'interno degli edifici.

[8] Nell'ambito del centro storico è consentita la realizzazione di tetti con coppi fotovoltaici in tecnopolimero senza produrre alcuna modifica alle falde di copertura interessate.



## Titolo VIII

### NORME PER LA TUTELA DEL CENTRO STORICO

#### art. 50 – Area normativa Ad

[1] Il centro storico (area normativa Ad) è ricompreso in quella parte dell'urbanizzato che già nel tardo Ottocento costituiva un sistema edificato con un elevato livello di continuità. Tale ambito urbano è individuato e delimitato alla tav. 2/A. In questa zona normativa vale quanto contenuto nell'art. 24 della L.U.R. Sono parte integrante del presente titolo le schede normative di approfondimento del Centro Storico allegate; esse fanno riferimento a rilevazioni fotografiche e, pertanto, riportano l'esatto stato dei luoghi alla data di rilevazione.

[2] Trattasi di zona urbana classificabile come zona di tipo A (art. 2 D.M. 1448/68).

[3] Nelle *Schede di approfondimento del Centro Storico*, la gran parte degli edifici - essendo stata privilegiata la conservazione dei cortili, elementi caratteristici di maggior rilievo del centro storico - risulta fotografata sul lato cortile e non su via: in questo caso le indicazioni d'intervento riportate sulla scheda dovranno essere estese, nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente titolo, alle facciate su via.

[4] Le prescrizioni normative contenute nel presente Titolo valgono solamente per gli edifici localizzati all'interno del perimetro di Centro Storico così come definito al comma precedente.

[5] Le aree libere sono inedificabili con l'eccezione dell'eventuale utilizzo per usi pubblici. Nell'intero ambito territoriale del centro storico è fatto divieto di modificare i caratteri originari<sup>4</sup> degli edifici, della trama viaria e dei manufatti, anche isolati, che rivestono interesse storico, architettonico, culturale/testimoniale.

[6] L'analisi edilizio-architettonica del Centro Storico riporta, nelle tavole di cui al primo comma, la suddivisione degli edifici in:

---

<sup>4</sup> Per "caratteri originari" si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati



- Edifici di pregio;
- Edifici coerenti con il contesto;
- Edifici incoerenti con il contesto.

[7] In caso di crollo dell'edificio o di complessiva inidoneità statica documentata (vedasi precedente comma) questo dovrà essere ricostruito identico all'originale anche in termini di spessore dei muri (quando non impedito da legge), volte, solai, strutture portanti interne, pendenze del tetto, materiali, finiture esterne, scansione e dimensioni delle aperture esterne.

[8] I cortili non potranno subire mutamenti nell'organizzazione degli spazi liberi (se non per la demolizione di bassi fabbricati che, comunque, quando previsti in demolizione dalle schede normative non potranno essere ricostruiti).

[9] Non dovranno essere alterati i caratteri esterni degli edifici (sia verso via che verso cortile) se non nei limiti consentiti dalle norme di cui al presente titolo (scansioni e dimensioni delle aperture esterne su via e sui cortili dovranno essere quelle caratteristiche del centro storico).

[10] Per gli edifici ospitanti pubblici servizi, gli incrementi di cubatura sono comunque consentiti nella misura strettamente necessaria per consentire il superamento delle barriere architettoniche. I volumi aggiuntivi dovranno essere coerenti (per caratteri, materiali e finiture) con quelli preesistenti. Le colonne esterne ospitanti eventuali ascensori potranno essere in vetro non riflettente in modo da apparire esplicitamente struttura "diversa" dal resto.

[11] Gli interventi di recupero e valorizzazione degli edifici dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti, giardini e simili); a tal fine si dovrà provvedere al rilievo dello stato di fatto degli stessi che deve comprendere le facciate di tutti gli altri edifici della medesima corte, le alberature, i manufatti eventualmente presenti e le pavimentazioni preesistenti. Le aree di pertinenza dovranno essere sistemate con pavimentazioni permeabili salvaguardando le alberature; gli spazi originariamente unitari non potranno essere suddivisi con recinzioni di qualsiasi tipo.

**art. 51 – Destinazioni d'uso prevalenti e compatibili**

[1] Le destinazioni d'uso ammesse per questa zona normativa, in riferimento all'art. 21 delle N.diA., sono:

- Prevalente: comma 2;
- Compatibile: lett. a comma 4 – lett. a, e, f comma 5 – comma 6.

**art. 52 – Tipologie edilizie particolari**

[1] Nel presente articolo viene data puntuale definizione delle seguenti tipologie edilizie riscontrate all'interno del centro storico:

- Bassi fabbricati e tettoie coerenti con il contesto;
- Bassi fabbricati e tettoie non coerenti con il contesto;
- Ex annessi agricoli;
- Beni culturali.

[2] Sono considerati bassi fabbricati tutte le strutture, in muratura e non, chiuse da almeno tre lati, originariamente destinati ad annessi agricoli o quelli, di edificazione più recente, con un'altezza massima inferiore a mt 4,00 dal piano di campagna (o dal marciapiede) alla linea di gronda e che non siano destinati ad abitazione.

[3] Le tettoie sono strutture con copertura di qualsiasi tipo e forma, appoggiata su pilastri senza muratura perimetrale da almeno tre lati o appoggiata a tratte di muro senza proprie strutture verticali portanti.

**art. 52.1 - Bassi fabbricati e tettoie coerenti con il tessuto edificato**

[1] Si considerano bassi fabbricati coerenti con il tessuto edilizio esistente (vedi tav. 2/A):

- a) quelli realizzati nella stessa epoca degli edifici adiacenti;
- b) quelli realizzati in epoche successive, a completamento dell'assetto del cortile o dell'isolato, in linea con gli edifici contermini e con essi coerenti anche nelle dimensioni e nei materiali;
- c) le tettoie coerenti sono quelle realizzate con materiali (copertura in coppi, strutture portanti in laterizio o legno) e forme coerenti con il tessuto edificato e posizionati nel rispetto dell'organizzazione originaria delle corti;



[2] I bassi fabbricati che rispondono ai requisiti di cui sopra potranno essere oggetto di interventi trasformativi per renderli idonei ad ospitare le funzioni di cui allo specifico articolo del presente Titolo di N.diA. senza alterarne i caratteri distintivi.

[3] Gli interventi sui bassi fabbricati realizzati nella stessa epoca degli edifici adiacenti dovranno salvaguardarne i caratteri distintivi; l'eventuale chiusura delle facciate aperte dovrà mantenere la "leggibilità" della tipologia originaria del fabbricato.

[4] Negli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione o nell' eventuale apertura/ripristino di porte e finestre, dovranno rispettarsi le geometrie di facciata proprie della tipologia di appartenenza con le stesse finiture in termini di materiali e di colori.

[5] Nei casi in cui le schede normative prevedano la possibilità di costruire un basso fabbricato questo dovrà avvenire nel rispetto di quanto ai commi precedenti e delle eventuali prescrizioni della scheda relativa.

[6] Le strutture recuperate (quando regolarmente autorizzate) in coerenza con quanto ai commi precedenti potranno ospitare le destinazioni d'uso di cui allo specifico articolo del presente Titolo di N.diA.

#### **art. 52.2 - Bassi fabbricati e tettoie non coerenti con il tessuto edificato**

[1] Sono bassi fabbricati non coerenti con il tessuto edilizio esistente sono quelli realizzati in epoche successive agli edifici adiacenti, con dimensioni, forme, materiali, non coerenti con l'ambiente edificato in cui sono inseriti, o posti in posizione (nel cortile e/o nell'isolato) non coerente con la disposizione degli altri edifici.

[2] Le tettoie non coerenti sono realizzate con materiali diversi da quelli di cui al precedente articolo (es.: copertura in lamiera, plastica, ecc.), posizionati in modo da alterare l'organizzazione originaria della corte (es. copertura dell'intera corte o di sue parti significative).

[3] Quando il basso fabbricato sia pertinente ad un edificio adiacente o, comunque, ad un edificio posto nello stesso cortile, qualunque intervento superiore alla manutenzione



ordinaria dell'edificio è subordinato alla demolizione del basso fabbricato. Il rilascio del permesso di costruire per l'edificio principale è subordinato all'avvenuta demolizione.

### **art. 52.3 – Ex annessi agricoli**

[1] Costruzioni in muratura, in genere coeve degli edifici principali, con almeno tre lati chiusi, che si elevano per uno o due piani fuori terra anche se privi di orizzontamenti, non destinati ad abitazione e/o ad attività produttive ma a servizio di queste.

[2] Le strutture edilizie che rispondono ai requisiti di cui sopra potranno essere oggetto di interventi trasformativi per renderli idonei ad ospitare le funzioni definite allo specifico articolo interno al presente Titolo di N.diA. La loro coerenza con il contesto dovrà essere dimostrata con elaborati grafici, documentazione fotografica oltre che con eventuale documentazione storica.

[3] Quando compatibile con la destinazione d'uso, debbono essere conservate e valorizzate le grandi aperture, mantenendo la scansione degli elementi della muratura principale.

[4] L'eventuale chiusura con tamponamenti o superfici vetrate dei lati aperti deve garantire la leggibilità delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie; a tal fine la chiusura deve essere arretrata al filo interno della muratura originaria che deve essere mantenuta in mattoni a vista stuccati a raso.

[5] L'eventuale apertura di porte e finestre, anche sui lati chiusi, dovrà avvenire nel rispetto delle dimensioni delle aperture presenti negli edifici contermini e con le stesse geometrie di facciata.

[6] Le coperture saranno quelle preesistenti quando coerenti con il contesto e comunque saranno realizzate con tetti a capanna o a padiglione con manto in coppi, anche in ragione delle tipologie delle coperture degli edifici contermini e, comunque, appartenenti alla stessa classe tipologica.

[7] materiali utilizzati per le finiture dovranno essere coerenti con quelli degli edifici contermini e, comunque, con quelli della classe tipologica di appartenenza.

**art. 52.4 – Beni culturali**

[1] Appartengono a questa classe gli edifici (e le relative aree di pertinenza) di interesse storico/artistico, documentario di cui allo specifico Titolo delle N.diA.

**art. 53 – Volume trasferibile: attuazione del meccanismo perequativo**

[1] L'approfondimento edilizio-architettonico del centro storico mette in evidenza gli edifici e le strutture la cui cubatura (bassi fabbricati e tettoie non coerenti con il tessuto edificato), previa demolizione degli stessi, è trasferibile negli ambiti normativi Bt e Ct attuando il meccanismo della perequazione, nelle modalità riportate agli articoli di zona normativa Bt e Ct.

[2] La cubatura cui si fa riferimento è quella espressa da strutture murarie, regolarmente autorizzate preesistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente PRG. Danno luogo a cubatura anche le strutture consistenti in colonne in muratura di mattoni e copertura in tegole aperti su uno o più lati.

[3] Quando la struttura da demolire appartenga a più proprietari, la domanda di permesso di costruire del primo intervento dovrà contenere l'assenso alla demolizione dei proprietari restanti.

[4] L'area liberata dalla demolizione dovrà essere destinata a verde privato con eventuali pavimentazioni permeabili in materiale lapideo.

**art. 54 – Tipi di intervento ammessi**

[1] Le tipologie d'intervento ammesse (così come riportato nello specifico Titolo delle N.diA.) variano a seconda della categoria all'interno della quale ricade l'immobile, così come individuato alla tavola 2A – Centro Storico.:

- Edifici di pregio: beni culturali;
- Edifici coerenti con il contesto: edifici oggetto di interventi recenti, edifici strutturalmente in buone condizioni, edifici in precario stato di conservazione, edifici in abbandono, edifici con evidenti alterazioni di facciata, tettoie, bassi fabbricati ed ex annessi agricoli;
- Edifici incoerenti con il contesto: edifici disomogenei per tipologia edilizia, tettoie e bassi fabbricati.



[2] Per gli edifici di pregio si prevede:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo.

[3] Per gli edifici coerenti con il contesto si prevede:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia.

[4] Per gli edifici incoerenti con il contesto si prevede:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Demolizione.

#### **art. 55 – Modalità di attuazione**

[1] Nell'intera area normativa Ad le trasformazioni urbane possono avvenire mediante:

- Intervento diretto: Permesso di costruire oppure S.C.I.A.
- Intervento indiretto: Piani di Recupero (secondo quanto contenuto nella L. n.457 del 5.10.1978 e solamente per ambiti individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, così come previsto dall'art. 41 bis comma 1 della L.U.R., senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.). Gli elaborati costituenti il Piano di Recupero sono quelli elencati all'art. 41 bis della L.U.R.

[2] Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si fa comunque riferimento all'art. 24 della L.U.R.

#### **art. 56 – Valorizzazione dei caratteri del centro storico**

[1] Tutti gli interventi edilizi all'interno del centro storico dovranno avvenire nel rispetto e nella valorizzazione dei caratteri che lo contraddistinguono, prestando particolare attenzione a quanto riportato di seguito

**art. 56.1 – Finalità degli interventi edilizi**

[1] Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
  - recupero e valorizzazione dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di interesse storico, artistico e testimoniale;
  - recupero e valorizzazione degli spazi interni.
- b) eliminazione delle superfetazioni<sup>5</sup> in quanto parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- c) inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti
- d) conservazione o ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, cornicioni, elementi decorativi, ecc.).

**art. 56.2 – Valorizzazione dei cortili e delle aree verdi**

[1] Nei cortili non è ammessa la realizzazione di volumi aggiuntivi. Le aree libere dall'edificato debbono essere mantenute a verde con essenze arboree/arbustive autoctone

[2] Pavimentazioni esterne, marciapiedi, canali di scolo delle acque, ecc. dovranno realizzarsi in materiale tradizionale come cotto, ciottoli, cubetti di porfido, lastre in pietra squadrata, ecc. La pavimentazione dei cortili, quando non si dimostrino particolari impedimenti, dovrà essere permeabile

[3] Gli alberi di valore paesaggistico-ambientale, individuati alla tav. 2/A. debbono essere conservati; le altre alberature quando, per giustificati motivi, debbano essere abbattute, la demolizione è subordinata alla loro sostituzione con essenze analoghe

[4] I muri di recinzione esistenti, anche quando stratificati in epoche diverse, mantengono generalmente caratteri di originalità ed interesse e, pertanto, debbono essere salvaguardati. Sono soggetti ad interventi di manutenzione e risanamento conservativo; in caso

---

<sup>5</sup> «Si definisce superfetazione ogni parte di un edificio, in particolare nei centri storici, che risulti costruita in aggiunta all'organismo originario, alterandone l'assetto formale».  
<http://www.glossari.it/glossariourbanistica.html>).



di rifacimento, quando giustificato, dovranno essere realizzati con le forme e i materiali originari. Le loro coperture possono essere realizzate con il mattone posato di piatto o in una più articolata composizione a capanna o con l'uso di coppi

[5] All'interno delle corti non potranno essere realizzate nuove recinzioni. Per quelle eventualmente preesistenti all'intervento si dovrà provvedere alla mitigazione dell'impatto con siepe viva nel rispetto di quanto al punto 3) dell'art. 892 del Codice Civile

### **art. 56.3 – Valorizzazione delle facciate degli edifici**

[1] Le facciate degli edifici costituiscono gli elementi strutturanti della percezione visiva dei caratteri di qualsiasi parte dell'edificato e, in modo particolare, dei centri storici dove costituiscono la parte più facilmente "leggibile" della cultura degli abitanti che si sono succeduti e delle tecniche costruttive di quei tempi

[2] Al fine di tutelare e valorizzare i caratteri particolari delle facciate delle diverse tipologie di edifici, nel centro storico non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e tipici della zona. In particolare, dovrà escludersi l'uso di:

- cemento armato a "faccia vista";
- rivestimenti di qualsiasi materiale che non sia intonaco;
- intonaci plastici di qualsiasi genere;
- infissi in alluminio o in PVC;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- zoccolatura su via in lastre di marmo, serizzo, travertino;
- gradini, davanzali e soglie in serizzo
- serramenti in alluminio per vetrine di negozi;
- superfici vetrate/serre solari;
- grate e ringhiere con disegni a fantasia;
- canali di gronda in acciaio inox o in pvc.;
- la smaltatura dei davanzali e degli stipiti in pietra;
- la perlatura sotto cornicione senza passafuori;
- le canalizzazioni a vista delle utenze;
- la rimozione o copertura delle decorazioni e delle scritte originali,
- gli armadietti metallici per le utenze su via.
- generatori eolici.



[3] I paramenti murari di mattoni a vista, originari, dovranno essere stuccati a raso del filo esterno degli elementi di laterizio.

[4] Le aggiunte e le modifiche apportate sulle facciate, incoerenti con la classe tipologica, dovranno essere rimosse in occasione di interventi sugli edifici interessati superiori alla manutenzione ordinaria. In caso di intervento di pulitura delle facciate si prescrive che tutti i serramenti metallici già in essere siano verniciati con colore concordato con l'U.T.

[5] La chiusura di tettoie e fienili già agricoli per adibirli ad abitativo - ove consentito - come intervento di ristrutturazione (vedi schede relative al singolo immobile) - è possibile con la messa in opera di serramento a tutto vetro in ferro preverniciato o acciaio CORTEN di profilo ridotto, da posizionarsi a filo interno della muratura d'ambito

[6] Sono ammesse nuove aperture di vetrine e accessi di negozi o autorimesse ai piani terra solo nelle unità edilizie in cui tale intervento si configura come riordino, riposizionamento, ripristino di aperture e accessi esistenti incongrui, funzionale al recupero di una più armonica partitura della facciata, rispetto a quanto ancora riconoscibile nelle attuali partiture, o desumibili da specifiche fonti iconografiche (antichi disegni, fotografie, ecc.). È esclusa comunque la realizzazione di nuove aperture per autorimesse o passi carrai su spazi pubblici

[7] Gli elementi tecnologici (fili elettrici, condutture, contatori, scatole di derivazione, ecc.) non dovranno essere collocati in facciata (fatti salvi i casi particolari previsti da apposite leggi, o da documentare, per i quali devono essere concordati con l'Ufficio Tecnico posizione e caratteristiche specifiche).

#### **art. 56.4 - Le finiture esterne degli edifici**

[1] Le finiture degli edifici debbono essere coerenti con quelle che connotano gli immobili di valore storico-artistico e ambientale del centro storico nel rispetto di quanto di seguito specificato.

##### **art. 56.4.1 – Murature, intonaci e finiture esterne**

[1] Sono escluse finiture in mattoni a vista (quando non si tratti di preesistenze originarie) e rivestimenti in pietra o piastrelle



[2] Le pareti esterne saranno intonacate a civile, possibilmente a malta non cementizia (sono esclusi intonaci granulati, graffiati, ecc.); i colori per le tinteggiature saranno scelti tra quelli campionati presso l'Ufficio Tecnico

[3] Cornici, cornicioni, fasce decorative ecc. saranno tinteggiati con tonalità armonizzate con il colore della facciata

[4] Finti marmi sono ammessi solo come ripristino di finizioni coeve all'edificio.

#### **art. 56.4.2 - Forometria**

[1] Le finestre degli edifici residenziali hanno una forma di tipo rettangolare, generalmente di larghezza compresa tra i 70 ed i 90 cm ed altezza tra i 110 ed i 130 cm; nei piani superiori le finestre possono presentare altezze minori ed avvicinarsi alla forma quadrata (70-80 cm)

[2] Le dimensioni delle finestre e delle altre aperture dovranno avere le dimensioni delle finestre e delle aperture presenti negli edifici originari presenti nell'ambito con riferimento alle vie per le facciate su via ed ai cortili per quelle su cortile

[3] I passi carrai debbono essere mantenuti nella forma ad arco originale.

#### **art. 56.4.3 - Serramenti ed inferriate**

[1] I serramenti di porte e finestre sono quasi sempre a due ante e, generalmente, di legno

[2] Gli interventi su serramenti ed inferriate dovranno rispettare quanto di seguito:

- a) i serramenti di porte e finestre devono essere di legno, preferibilmente verniciato o impregnato, con vetri trasparenti.
- b) gli oscuramenti devono essere costituiti da gelosie alla piemontese e/o ad anta battente; non sono ammessi avvolgibili.
- c) La verniciatura dei serramenti e delle gelosie deve essere realizzata con colori coerenti con quelli tipici del centro storico.
- d) è ammesso l'inserimento di vetro-camera nelle finestrate, purché vengano rispettati i commi precedenti.



- e) le inferriate alle finestre, quando presenti, sono da mantenere; nel caso di rifacimento, restauro o nuovo impianto è necessario rispettare le forme, il disegno ed i materiali originali. Il nuovo impianto è possibile solo quando interessi almeno l'intero piano dell'edificio (per ogni facciata); forme, disegno e materiali dovranno essere coerenti con quelle tipiche del centro storico. Tali inferriate dovranno essere fissate all'interno del vano-finestra, senza sporgere sulle facciate

[3] Nel caso di attività commerciali l'eventuale superficie vetrata dovrà essere posta all'interno del serramento visibile dall'esterno.

#### **art. 56.4.4 - Portoni e cancelli degli accessi carrai**

[1] Nell'ambito considerato sono presenti grandi portoni in legno per l'accesso ai cortili; in alcuni casi è invece presente un cancello in ferro

[2] Negli interventi manutentivi o di nuova realizzazione dovranno rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- a) i portoni degli accessi carrai devono essere in legno verniciato o con vena a vista;
- b) in caso di portoni preesistenti da rifare o restaurare dovrà utilizzarsi materiale dello stesso tipo e rispettare il disegno originale.
- c) i cancelli metallici saranno realizzati con profilati in ferro pieno, a disegno semplice, con bacchette verticali (sono esclusi gli scatolati).
- d) le porte dei box e dei garages devono essere in legno; è ammesso l'utilizzo di porte basculanti - quando non su via - con struttura in metallo, rivestite in legno.

#### **art. 56.4.5 - Balconi e ringhiere**

[1] I balconi tradizionali sono realizzati con lastra in pietra poggiate su modiglioni in pietra di semplice fattura; alcuni hanno modiglioni di forma più elaborata (diffusi a fine Ottocento ed inizio Novecento)

[2] Le ringhiere sono di diversa fattura, alcune semplici e lineari, altre più ricercate

[3] In particolare:

- a) per i balconi esistenti è ammesso il restauro con la sostituzione delle parti mancanti o ammalorate con il medesimo materiale.



- b) i balconi di nuova realizzazione, laddove consentiti, dovranno essere realizzati con materiali, forme e dimensioni coerenti con l'edilizia tradizionale. Le solette dei balconi potranno essere realizzate in pietra oppure in legno.
- c) i modiglioni dei balconi, se presenti, sono da mantenere e conservare; in caso di sostituzione, essi dovranno avere forma e dimensioni coerenti con quelli dell'edilizia tradizionale del centro storico.
- d) le ringhiere di nuova fattura possono essere realizzate esclusivamente con elementi in ferro con bacchette rette verticali a disegno semplice, ad intervallo regolare. I disegni delle ringhiere dovranno rifarsi a quelli dell'edilizia tradizionale. Non è consentito l'utilizzo di scatolato.
- e) non è consentita la realizzazione di parapetti pieni o traforati in materiali lapidei o in laterizio.
- f) è consentita la verniciatura o riverniciatura delle ringhiere con colori conformi a quelli dell'edilizia tradizionale del centro storico.

#### **art. 56.4.6 – Coperture, passafuori<sup>6</sup> e canali di gronda**

[1] Il rifacimento e il restauro dei tetti è consentito con strutture lignee del tipo di quelle preesistenti

[2] I tetti debbono essere finiti con manto di coppi alla piemontese

[3] I passafuori saranno in legno verniciato con impregnante scurito (sono escluse le vernici trasparenti e traslucide)

[4] I cornicioni, in base alla tipologia dell'edificio potranno essere lignei con orditura a vista (non perlinato), in laterizio con modanature, o in getto sagomati o lineari di spessore massimo di cm.10

[5] I canali di gronda e pluviali saranno in rame a sezione tonda

[6] Sul lato strada delle coperture degli edifici, quando non preesistenti, non sono ammessi abbaini.

---

<sup>6</sup> I passafuori sono parti del tetto che sporgono fuori dal muro esterno.



#### **art. 56.4.7 – Rilievi ed ornati**

[1] Una parte degli edifici presenta decorazioni e rilievi tradizionali, principalmente cornici a contorno di porte e finestre, fasce marcapiano o ad angolo, cornici sotto-gronda, lesene, bugne, etc. Tali decorazioni sono nella maggior parte dei casi in rilievo oppure semplicemente tinteggiate

[2] In caso di intervento sulle strutture interessate da decorazioni, queste debbono essere mantenute e valorizzate

[3] Le cornici a contorno di porte e finestre debbono essere tinteggiate nel rispetto dei colori tradizionali.

#### **art. 56.4.8 - Accessori**

[1] Le gronde degli edifici debbono essere di sezione tonda in rame. I pluviali, le scossaline ed i faldali debbono essere dello stesso materiale

[2] I camini con decorazioni in pietra oppure in mattoni esistenti debbono essere mantenuti; eventuali nuovi camini dovranno essere realizzati in conformità con quelli tradizionali degli edifici locali

[3] Gli abbaini devono essere mantenuti con le loro caratteristiche (dimensioni, materiali, tipologie)

#### **art. 56.4.9 - Zoccolature**

[1] Gli edifici presentano diverse tipologie di zoccolature, principalmente realizzate con intonaco lavorato al frattazzo medio e grosso, sono altresì presenti zoccolature in pietra ottenute con blocchi o lastre di pietra di Luserna

[2] Sono consentite esclusivamente zoccolature con altezza massima di 60 cm, realizzate con intonaco osmotico o lastre in pietra naturale a spacco o, preferibilmente, in lastre di pietra di Luserna, in coerenza con quelli che connotano gli edifici adiacenti.

**art. 56.4.10 - Vetrine**

[1] Le vetrine dei negozi non dovranno superare, in altezza, l'imposta della volta o del solaio interno ed in larghezza la dimensione del vano. I materiali ammessi sono: legno verniciato a biacca o con impregnante scurito (sono escluse vernici trasparenti e tra- slucide), ferro o alluminio (non anodizzato) verniciati a smalto con sezioni curve di ti- po tradizionale; sono inoltre ammesse specchiature senza telaio

[2] Per l'eventuale chiusura delle vetrine, gli antoni e le vetrate antisfondamento sono da preferirsi alle serrande avvolgibili (ammesse solo se a filo con il serramento e a scom- porsa). Oltre all'uso dei cristalli antisfondamento, che non necessitano di protezione, sono ammesse saracinesche a maglie (con cassonetti interni o, se a scorrimento laterale, con incasso nelle spallette in muratura)

[3] Non sono ammesse vetrine di nuova installazione poste ad angolo

[4] Le vetrine in contrasto con le presenti prescrizioni dovranno essere rimosse in occasione di interventi superiori alla manutenzione ordinaria sull'immobile interessato.

**art. 56.4.11 - Insegne**

[1] Le insegne dovranno essere sistemate nella luce delle aperture, non sporgere rispetto al filo degli stipiti e dell'architrave, avere un'altezza massima di cm. 50; quando poste sul paramento murario dovranno avere una lunghezza non superiore alla luce dell'a- pertura, una sporgenza dal muro non superiore a cm. 2. Le insegne a bandiera sono ammesse solo se indicanti attività di pubblico interesse e solo se non occultano o disturbano l'apparato decorativo dell'edificio

[2] Le insegne in contrasto con le prescrizioni di cui al comma precedente dovranno esse- re rimosse in occasione di interventi superiori alla manutenzione ordinaria sull'edificio interessato

[3] Per ogni indicazione in merito, non in contrasto con i due commi precedenti, si rimanda al vigente "Piano Generale degli Impianti Pubblicitari".



## Titolo IX

### INDICAZIONI PROGETTUALI DI CARATTERE AMBIENTALE

#### **art. 57 – Applicazione delle indicazioni progettuali di carattere ambientale**

[1] In tutte le trasformazioni urbane, per le aree normative Bd, Bt, Ct, Pd, Pt, Pdt, Tc sia per interventi di completamento, che di ampliamento e nuovo impianto devono essere rispettati i seguenti accorgimenti di: mitigazione ambientale, compensazione ambientale e inserimento paesaggistico così come sviluppati nei successivi articoli di legge

[2] Le singole indicazioni progettuali di mitigazione, compensazione e inserimento paesaggistico possono essere di carattere prescrittivo oppure di indirizzo. Le prime, di carattere obbligatorio e che devono trovare concreta attuazione progettuale, sono evidenziate con la dicitura (*Prescrizione*) mentre le seconde, fortemente consigliate ed opportune ma non obbligatorie, sono evidenziate con la dicitura (*Direttiva*)

#### **art. 57.1 – Indicazioni progettuali di mitigazione ambientale**

[1] Gli accorgimenti di carattere mitigativo, raggruppati per matrici ambientali, sono i seguenti:

##### **Acqua:**

- (*Prescrizione*) Qualsiasi intervento edilizio, urbanistico ed architettonico deve garantire il rispetto del concetto di invarianza idraulica per quanto riguarda la gestione e lo smaltimento delle acque meteoriche, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo. Ciò è possibile prevedendo adeguate soluzioni per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche (mediante per esempio utilizzo di serbatoi per la raccolta delle acque piovane), così come richiesto nell'art. 146 comma 2 del Dlgs 152/2006 e in applicazione dell'art. 42 delle NTA del PTA. Le misure adottate non dovranno perciò aggravare la situazione delle aree adiacenti, siano esse già urbanizzate oppure agricole;
- (*Prescrizione*) Per le previsioni urbanistiche che interessino i canali irrigui individuati nella tavola 2/F\_mod, dovrà essere mantenuta e garantita la perfetta funzionalità idraulica della rete irrigua e la possibilità di svolgere agevolmente tutte le operazioni manutentive e ispettive che si rendono necessarie per la gestione di tali infrastrutture.



Gli interventi sul reticolo irriguo dovranno essere preventivamente concordati con i soggetti gestori;

- *(Prescrizione)* Installare contatori volumetrici omologati per la contabilizzazione del consumo di acqua potabile, così da garantire che i relativi costi siano ripartiti in base ai reali consumi effettuati da ogni singola unità immobiliare, evitando in questo modo lo spreco della risorsa idrica;
- *(Prescrizione)* I servizi igienici di nuova costruzione o la ristrutturazione degli esistenti deve prevedere su tutti i rubinetti dei lavelli, lavandini bidet e docce dispositivi temporizzatori o sensori di prossimità per l'erogazione del flusso;
- *(Direttiva per aree produttive)* Le acque meteoriche dovranno essere convogliate in una vasca di raccolta provvista di scarico di *troppo pieno* da collegarsi alla fognatura comunale mista o bianca esistente avente le seguenti caratteristiche:
  - Con area impermeabile fino a 300 mq è prescritto l'obbligo di una vasca di raccolta acque piovane di capienza minima pari a 5 mc;
  - Con area impermeabile fino a 600 mq è prescritto l'obbligo di una vasca di raccolta acque piovane di capienza minima pari a 10 mc;
  - Con area impermeabile fino a 1500 mq è prescritto l'obbligo di una vasca di raccolta acque piovane di capienza minima pari a 15 mc;
  - Con area impermeabile superiore a 1500 mq è prescritto l'obbligo di una vasca di raccolta acque piovane di capienza minima pari a 20 mc;

### **Rifiuti**

La normativa di riferimento è il "Piano regionale di gestione dei rifiuti urbani" approvato con DCR n.140-14161 del 19.04.2016 al quale devono conformarsi tutti gli interventi di trasformazione.

- *(Prescrizione)* Realizzare adeguati punti di conferimento della raccolta differenziata delle varie frazioni dei rifiuti urbani (quali ad esempio contenitori posizionati a livello del suolo stradale, al fine di favorire i servizi di raccolta differenziata), per rendere maggiormente efficiente il servizio di raccolta;

### **Aria**

- *(Prescrizione)* Garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo contabilizzazione degli impianti e termoregolazione;



## **Rumore**

- *(Prescrizione)* Per tutte le tipologie di intervento dovrà essere garantito, attraverso l'utilizzo di idonee tecnologie, l'isolamento acustico tale da rendere l'area conforme alla zonizzazione acustica prevista.
- *(Prescrizione)* La nuova viabilità in progetto, dovrà essere dotata degli accorgimenti tecnici, prediligendo opere di ingegneria naturalistica, tali da essere compatibile acusticamente alla zonizzazione acustica prevista;

## **Suolo**

- *(Prescrizione)* Per interventi di ampliamento, completamento o nuova costruzione, il proponente in sede di attuazione delle previsioni urbanistiche, dovrà dimostrare l'assenza di inquinanti. In caso contrario, il proponente dovrà obbligatoriamente provvedere alla bonifica dell'area interessata dall'intervento;
- *(Prescrizione)* Si prescrive l'utilizzo di materiali permeabili per la pavimentazione di corti, piazzali, stalli allo scopo di permettere un corretto assorbimento delle acque meteoriche da parte del terreno oggetto di edificazione;
- *(Prescrizione)* Tutti gli interventi edilizi, urbanistici ed architettonici dovranno garantire che almeno il 30% della superficie Fondiaria sia mantenuta con caratteristiche di permeabilità;

## **Parcheggi**

- *(Prescrizione)* I parcheggi di servizio alle attività residenziali, commerciali, terziarie, artigianali e produttive di nuovo impianto o di ampliamento, dovranno essere realizzati in materiali che assicurino adeguato drenaggio (ad esempio con marmette autobloccanti forate) e ombreggiati (1 albero ogni 4 posti auto) evitando in questo modo isole di calore urbane;

## **Energia**

Il documento di riferimento a livello comunale è l'allegato energetico. Particolari vincoli nella realizzazione di tecnologie rinnovabili sono contenuti nello specifico articolo delle N.diA. e nel paragrafo del "Inserimento Paesaggistico".

- *(Direttiva)* Ogni intervento dovrà garantire adeguata efficienza energetica grazie all'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi energetici, in particolare quelli



derivanti da fonti non rinnovabili. La progettazione dovrà essere quanto più improntata all'eco-sostenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e tecniche di bioedilizia;

- *(Direttiva)* Gli interventi di nuova costruzione dovranno rispondere ad adeguati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale o internazionale dalla quale risulti un valore medio-alto della rispettiva scala di valutazione;
- *(Direttiva)* Gli interventi manutentivi degli edifici dovranno volgere al miglioramento dei requisiti per il contenimento energetico;

### **Illuminazione**

Tutte le opere in progetto devono garantire il rispetto dei limiti e le disposizioni tecniche stabilite dalle norme in vigore (L.R. 31 del 24.03.00, Norme UNI 10819, D.G.R.29-4373, delibera Consiglio Provinciale n. 330414 del 10.02.2014).

### **art. 57.2 – Indicazioni progettuali di inserimento paesaggistico**

[1] Gli accorgimenti di inserimento paesaggistico sono i seguenti:

#### **Bordi urbani**

*(Direttiva)* Per gli ambiti normativi all'interno dei quali la trasformazione edilizia ed urbanistica è legata alla realizzazione di bordi urbani (individuati graficamente nelle specifiche schede d'ambito), si prevede quanto contenuto nello specifico articolo delle N.diA.

*(Prescrizione)* In attuazione della Direttiva di cui sopra, in sede di rilascio del permesso di costruire, si valuta in concertazione con la PA la realizzazione di Bordi Urbani anche negli ambiti normativi nei quali non vi è l'esatta indicazione cartografica, altrimenti contenuta all'interno delle Schede d'Ambito normativo

#### **Piste ciclabili**

*(Direttiva)* Gli itinerari ciclabili si identificano con i percorsi utilizzabili dai ciclisti, sia in sede riservata (pista ciclabile in sede propria o su corsia riservata), sia in sede ad uso promiscuo con pedoni (percorso pedonale e ciclabile) o con veicoli a motore (su carreggiata stradale). In ambito legislativo importanti sono stati i decreti del Ministero dell'Ambiente per la promozione della mobilità sostenibile nelle aree urbane e la normativa riguardante l'incentivazione della mobilità ciclistica. La variante, in questa direzione, dovrà definire un



insieme di azioni volte a rivalutare la bicicletta e, più in generale, la mobilità sostenibile, valorizzando le piste ciclabili, i percorsi pedonali e la mobilità ecologica ed alternativa offrendo ai cittadini una migliore vivibilità, garantire un ambiente salubre, facilitare gli spostamenti e le condizioni di sviluppo alle imprese e ai servizi.

*(Prescrizione)* In attuazione della Direttiva di cui sopra, in sede di rilascio del permesso di costruire, si valuta in concertazione con la PA la realizzazione di tratti di pista ciclabile

### **Paesaggio**

- *(Prescrizione)* Gli interventi di nuova costruzione o ampliamenti con qualsiasi destinazione d'uso dovranno essere in accordo con le caratteristiche tipologiche, compositive del contesto edilizio esistente e seguire gli schemi aggregativi originari. Si richiede anche coerenza alla tipicità dei luoghi anche rispetto a forma, volume, materiali e colorazioni;
- *(Direttiva)* Nella sistemazione dei lotti posti a confine con le residenze, le aree in prossimità delle stesse dovranno essere sistemate a verde (privato o pubblico);
- *(Direttiva)* Gli interventi superiori alla manutenzione ordinaria dell'esistente su lotti a confine con le aree agricole o con aree residenziali sono subordinati alla realizzazione di una barriera verde costituita da siepe di arbusti ed alberi ad alto fusto.

### **Tecnologie per fonti rinnovabili**

*(Prescrizione)* Gli interventi volti alla realizzazione di fonti per la produzione di energia rinnovabile dovranno rispettare le indicazioni di carattere localizzativo indicate nello specifico articolo delle N.diA., così da minimizzare l'impatto visivo e paesaggistico degli stessi.

### **Realizzazione superfici naturali**

*(Prescrizione)* La realizzazione delle superfici naturali / a verde prescritta nei precedenti interventi di mitigazione ambientale, dovrà avvenire secondo quanto riportato nello specifico articolo delle N.diA. "Sviluppo degli spazi verdi".

### **Art. 57.3 – Indicazioni progettuali di compensazione ambientale**

[1] *(Prescrizione)* Per tutte le trasformazioni urbane che interessino consumo di suolo ad oggi libero, è necessario prevedere delle idonee ed adeguate azioni di compensazione ambientale. Queste sono inoltre necessarie nei casi in cui si verifichi la riduzione di aree a



copertura arboreo-arbustiva e l'interruzione della continuità ecologica a seguito della realizzazione dei nuovi tratti viari. Esse consistono nel recupero a verde di aree impermeabilizzate, già compromesse dall'urbanizzazione e dismesse o in fase di dismissione, avente una superficie comparabile con quella delle aree libere delle quali invece si prevede la trasformazione. Possono inoltre consistere in attività di miglioramento della funzionalità dei corridoi ecologici presenti nell'ambito del territorio comunale, di miglioramento delle superfici boscate esistenti, di mantenimento del paesaggio agrario e di valorizzazione delle aree di pregio naturalistico

[2] (*Prescrizione*) le compensazioni ambientali devono essere attuate all'interno della "Zona Naturale di Salvaguardia della Dora Riparia" così come perimetrata e localizzata da apposita D.C.C.

[3] (*Prescrizione*) Per le compensazioni relative alla trasformazione di aree boscate (Elc) è valido quanto contenuto nel relativo articolo descrittivo delle stesse

[4] (*Prescrizione*) La superficie, la localizzazione e lo sviluppo progettuale delle compensazioni ambientali sono obbligatoriamente da concordare con la Pubblica Amministrazione, prevalentemente in sede di rilascio del permesso di costruire

### **Art 58 – Ulteriori specifiche nell'attuazione delle indicazioni progettuali di carattere ambientale**

[1] Le Schede di ogni ambito normativo, che integrano le N.diA., possono contenere alcune prescrizioni progettuali ulteriori rispetto a quanto contenuto nel presente articolo, in relazione a particolari necessità o criticità riscontrate per uno specifico ambito territoriale.

Tali previsioni sono da considerarsi aggiuntive agli interventi di mitigazione ambientale ed inserimento paesaggistico riportati nel presente Titolo delle N.diA.

[2] Il rilascio del certificato di abitabilità / agibilità dell'immobile oggetto di trasformazione urbana, è subordinato alla verifica da parte dell'U.T.C. dell'avvenuta attuazione delle azioni di mitigazione ambientale, compensazione ambientale ed inserimento paesaggistico agli articoli di cui sopra

[3] L'attuazione delle azioni di mitigazione ambientale, compensazione ambientale ed inserimento paesaggistico legate ad un particolare progetto di trasformazione urbana è



verificata mediante la composizione di una breve relazione che verrà allegata alla documentazione di progetto, diventandone parte integrante



## Titolo X

### TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

#### **Art 59 – Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica**

[1] Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP 08/05/1996 e relativa Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999, nella "*Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*" sono individuate le classi e sottoclassi di seguito definite.

##### **1) CLASSE I**

###### Pericolosità

Aree caratterizzate da condizioni di pericolosità nulla o trascurabile.

###### Idoneità all'utilizzazione urbanistica

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

##### **2) CLASSE II**

###### **Sottoclasse IIa**

###### Pericolosità

Aree caratterizzate da condizioni di bassa pericolosità connesse al drenaggio superficiale, a possibili fenomeni di allagamento localizzato ad opera di acque con battente idraulico limitato e bassa energia, alla superficialità della falda idrica o alla presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche.

###### Idoneità all'utilizzazione urbanistica

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo per ogni singolo lotto edificatorio o di un intorno significativo. Tali interventi non devono in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

###### **Sottoclasse IIb**

###### Pericolosità



Aree inedificate o con presenza di edifici isolati sparsi localizzate lungo le principali depressioni morfologiche e caratterizzate da condizioni di pericolosità moderata connesse al drenaggio superficiale, a possibili fenomeni di allagamento ad opera di acque con battente idraulico limitato e bassa energia, alla superficialità della falda idrica o alla presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche

#### Idoneità all'utilizzazione urbanistica

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere superate solo attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici ed interventi di riordino o adeguamento della rete di drenaggio superficiale realizzabili nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi su aree estese; da escludersi la previsione di singoli lotti edificatori. Tali interventi non devono in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

### **3) CLASSE IIIa**

#### Pericolosità

Aree inedificate caratterizzate da condizioni di pericolosità da elevata a molto elevata:

- fasce fluviali A, B e C (P.A.I.) del Fiume Dora Riparia;
- aree inondabili ai sensi della DGR 45/2002 e s.m.i.;
- aree morfologicamente depresse soggette a significativi fenomeni di ristagno idrico e/o emergenza della falda superficiale;
- fasce di rispetto della rete idrografica minore;
- scarpate e pendii ad acclività medio - elevata.

#### Idoneità all'utilizzazione urbanistica

Porzioni di territorio inedificate inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili potranno essere realizzate previa autorizzazione degli enti competenti. Sono in generale ammessi, previa verifica di compatibilità, utilizzi del suolo che non comportino l'insediamento di strutture fisse significative, quali ad esempio quelli legati ad attività turistico-ricreative o sportive (percorsi sportivi attrezzati, aree di sosta, aree pic-nic, ecc.), o alla realizzazione di strutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili. Sono inoltre consentiti gli interventi di difesa, consolidamento, sistemazione e manutenzione idrogeologica e idraulica.

Per gli eventuali edifici sparsi non individuati nella Tav. 8/G, valgono le norme della Classe IIIb3.



Per le aziende agricole esistenti, solo se non altrimenti localizzabili, sono consentite nuove costruzioni, fino ad 1/3 della superficie fondiaria dell'azienda, connesse alla conduzione agricola ad esclusione dell'uso abitativo. La norma si applica solo previa documentata dimostrazione dell'effettiva preesistenza di un insediamento rurale con relative strutture adibite all'attività agricola, previo studio geologico - geomorfologico di dettaglio che ne certifichi la fattibilità e sottoscrizione di un atto liberatorio

#### **4) CLASSE IIIb**

##### Pericolosità

Porzioni di territorio edificate caratterizzate da condizioni di pericolosità da elevata a molto elevata tali da richiedere interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente, da attuarsi nell'ambito di cronoprogrammi di mitigazione del rischio.

##### Idoneità all'utilizzazione urbanistica

Gli interventi consentiti sono specificamente indicati per ognuna delle tre sottoclassi individuate. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e il Piano Comunale di Protezione Civile devono essere reciprocamente coerenti.

##### **Sottoclasse IIIb2**

Aree edificate ricadenti nella fascia fluviale C (P.A.I.) o lungo il ciglio delle scarpate del F. Dora Riparia; aree edificate potenzialmente interessate da significativi fenomeni di allagamento e ristagno idrico.

##### Idoneità all'utilizzazione urbanistica in assenza di interventi di riassetto

Sugli edifici esistenti sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- modesti ampliamenti per miglioramento igienico - funzionale - energetico;
- il recupero di volumi esistenti per i sottotetti, se questo non conduce alla realizzazione di nuove unità abitative

Non sono ammessi nuovi edifici o interventi che comportino un incremento del carico antropico e/o delle unità abitative.

##### Idoneità all'utilizzazione urbanistica a seguito degli interventi di riassetto



A seguito dell'attuazione del cronoprogramma degli interventi di mitigazione del rischio saranno ammesse anche opere che comportano incremento del carico antropico e/o delle unità abitative:

- recupero di strutture esistenti e ampliamento con cambio di destinazione d'uso;
- nuove edificazioni, demolizione con ricostruzione
- ristrutturazione e recupero di volumi esistenti con cambio di destinazione d'uso (solo se direttamente collegati e annessi alle unità abitative esistenti)

Per la parte ineditata ricadente nella fascia di rispetto dei canali vale quanto previsto per la Classe IIIa

Per la parte edificata ricadente nella fascia di rispetto dei canali vale quanto previsto per la Classe IIIb3

### **Sottoclasse IIIb3**

Aree edificate ricadenti nelle scarpate del F. Dora Riparia e potenzialmente interessate dalla dinamica fluviale. Aree edificate ricadenti all'interno della fasce di rispetto geometriche della rete idrografica minore; l'ampiezza della fascia è da intendersi come misurata dal ciglio della sponda, pertanto la perimetrazione in Tav. 8/G alla scala 1:5000 è solo indicativa e dovrà essere verificata a scala adeguata in sede progettuale.

#### Idoneità all'utilizzazione urbanistica in assenza di interventi di riassetto

Sugli edifici esistenti sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- modesti ampliamenti per miglioramento igienico - funzionale - energetico;
- il recupero di volumi esistenti per i sottotetti se questo non conduce alla realizzazione di nuove unità abitative.

Non sono ammessi nuovi edifici o interventi che comportino un aumento del carico antropico e/o delle unità abitative.

#### Idoneità all'utilizzazione urbanistica a seguito degli interventi di riassetto

A seguito dell'attuazione del cronoprogramma degli interventi di sistemazione e salvaguardia saranno ammesse anche opere che comportano un modesto incremento del carico antropico:

- il recupero di strutture esistenti con cambio di destinazione d'uso e aumento delle unità abitative (intese come frazionamento di un'unità abitativa originaria, senza aumento di



volume) è ammissibile a seguito degli approfondimenti previsti al par.6 della Parte I dell'Allegato A alla DGR 64-7417 del 2017.

- ristrutturazione e recupero di volumi esistenti con cambio di destinazione d'uso (solo se direttamente collegati e annessi alle unità abitative esistenti).

Non sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti che comportino utilizzo di suolo inedito.

#### **Sottoclasse IIIb4**

Aree ricadenti nella fascia fluviale B di progetto (P.A.I.) del F. Dora Riparia.

##### Idoneità all'utilizzazione urbanistica in assenza di interventi di riassetto

Sugli edifici esistenti sono ammessi: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Non sono ammessi nuovi edifici, ampliamenti o altri interventi che comportino utilizzo di suolo inedito o un incremento del carico antropico.

Tali aree dovranno essere specificamente essere inserite nel Piano Comunale di Protezione Civile.

##### Idoneità all'utilizzazione urbanistica a seguito degli interventi di riassetto

Poiché tali aree rientrano nella Fascia B di progetto (corrispondente alla previsione di realizzazione di un vasto bacino di laminazione della piena), non si ritengono attualmente prevedibili interventi di mitigazione del rischio tali da consentire modifiche sostanziali dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Si dovrà comunque tenere conto delle opere di riduzione della vulnerabilità previste dalla "Relazione Tecnica" della "Variante del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) – Fiume Dora Riparia".

#### **Art 60 – Aspetti prescrittivi**

[1] **Norme Tecniche per le Costruzioni** (NTC08). In tutte le classi e sottoclassi, gli interventi consentiti sia pubblici che privati, dovranno attenersi a quanto previsto, per la zona sismica 3, dal D.M. n.30 del 17.01.2018 "Aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni"; gli elaborati progettuali dovranno quindi comprendere la "Relazione Geologica", la "Relazione Geotecnica" e la "Relazione sulla Modellazione Sismica":

- la "Relazione Geologica" (§ 6.2.1 delle NTC08), supportata da opportune indagini in sito, avrà per oggetto il modello geologico e la fattibilità dell'intervento in funzione della pericolosità, dei vincoli e degli eventuali condizionamenti di carattere geologico, e dovrà accompagnare gli elaborati progettuali sin dalle prime fasi dell'iter autorizzativo (es.



parere preventivo, studio di fattibilità, progetto preliminare, progetto architettonico, strumenti urbanistici esecutivi etc.); l'elaborato dovrà fare specifico riferimento agli studi geologici del PRG ed individuare l'intervento su stralci della cartografia geologica allegata al PRG

- la "Relazione Geotecnica" (§ 6.2.2 e § 6.2.3 delle NTC08), avrà per oggetto la caratterizzazione fisico-meccanica del sottosuolo, il modello geotecnico e le verifiche della sicurezza e delle prestazioni geotecniche attese del complesso opera - terreno di fondazione; la relazione, supportata da opportune indagini, dovrà far riferimento al progetto strutturale esecutivo e alla Relazione Geologica
- la "Relazione sulla Modellazione Sismica" (§ 3.2 delle NTC08) potrà costituire un elaborato progettuale indipendente o essere compresa nella Relazione Geologica (elementi descrittivi e parametrici finalizzati alla modellazione sismica e all'attribuzione della categoria sismica di suolo), e nella Relazione Geotecnica (comportamento dinamico del "volume significativo" del terreno con le relative verifiche delle opere e sistemi geotecnici soggetti ad azioni sismiche ai sensi del § 7.11 delle NTC08)
- in particolare, la fattibilità tecnica di nuovi interventi ricadenti nelle microzone C1 e C2 (Tav. 7/G), dovrà essere verificata mediante specifiche indagini geognostiche ed idrogeologiche volte a individuare l'eventuale presenza della falda e di terreni liquefacibili

[2] **Fasce di rispetto del reticolo idrografico.** Su tutta la rete di canali è stata applicata una fascia di rispetto pari a 10 m dal ciglio di ogni sponda, che si riduce a 5 m nei tratti all'interno delle aree edificate. Tali fasce di rispetto sono da intendersi di assoluta inedificabilità, quindi Classe IIIb3 se edificato e IIIa se inedificato.

Nel caso di interventi lungo la rete idrografica deve esserne verificata la fattibilità in funzione dell'ampiezza della fascia, misurata dal ciglio della sponda, che deve essere rilevata nel dettaglio e rappresentata a scala adeguata sulle tavole di progetto.

In presenza di tratti tombinati si dovrà procedere al rilievo topografico dello stato di fatto per posizionare correttamente il canale su planimetrie e sezioni di progetto, al fine di garantirne il mantenimento e/o ripristinarne la funzionalità, nonché di valutare possibili interferenze con gli interventi previsti.

Tali prescrizioni sono da applicarsi anche alle recinzioni poste lungo il fronte dei corsi d'acqua. All'interno delle fasce di rispetto saranno eventualmente ammissibili recinzioni amovibili, del tipo "a giorno", senza cordolatura emergente dal piano di campagna, previo assenso dell'amministrazione comunale e dell'ente proprietario o gestore del corso d'acqua



[3] **Fossi e impluvi.** Dovrà essere garantita l'efficienza degli impluvi e dei fossi minori (irrigui e/o di scolo, anche se non individuati dalla cartografia di piano) e delle opere eventualmente esistenti (paratoie, derivazioni, ecc); eventuali interventi di spostamento del tracciato, condizionamento o intubamento potranno essere concordati con l'Amministrazione comunale, prevedendo comunque gli accorgimenti necessari per le attività di pulizia e manutenzione.

[4] **Acque meteoriche.** Ogni previsione urbanistica che provochi una significativa variazione di permeabilità superficiale dovrà prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica" (ai sensi del punto 9, Allegato B della D.G.R. n°2-11830 del 18-07-2009).

Nel caso di interventi che comportino una significativa impermeabilizzazione di superfici, (strumenti attuativi come PEC e analoghi, singole edificazioni, ...), devono essere valutate le portate meteoriche in funzione delle intensità di precipitazione stimate secondo i parametri della "*Direttiva sulla piena di progetto da assumere per la progettazione e le verifiche di compatibilità idraulica*" del P.A.I. (Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, 26 aprile 2001 n. 18/2001 - "*Indirizzi per l'attuazione del PAI nel settore urbanistico*")

Dovrà essere indicato il sistema di smaltimento previsto con relativo dimensionamento (es. immissione nella rete fognaria o in corsi d'acqua, sistemi a tenuta o di dispersione nel sottosuolo, etc.)

[5] **Costruzioni interrato o in rilevato.** La realizzazione di strutture interrate è subordinata all'accertamento delle condizioni idrogeologiche locali e al rispetto di un adeguato franco di sicurezza rispetto al livello di massima escursione della falda. Devono essere indicati nel dettaglio gli accorgimenti tecnici e le soluzioni da adottarsi in sede esecutiva (ad es. costruzione su rilevato, sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, collocazione impianti tecnici). Eventuali piani interrati non dovranno trovarsi ad una quota comparabile o più bassa di quella della Gora

Le nuove edificazioni potranno essere realizzate su rilevato rispetto al piano campagna; tale rilevato dovrà limitarsi alla sagoma dell'edificio e relativa fascia perimetrale (da escludersi la sopraelevazione di aree estese).



[6] **Sottoclasse IIb.** L'attuazione dovrà essere preceduta da uno studio di dettaglio sufficientemente esteso che individui le eventuali criticità e le soluzioni da adottare (interventi sulla rete drenaggio, fognature bianche, opere di laminazione delle portate meteoriche, fattibilità di locali interrati e rilevati, etc.).

[7] **Classe IIIb2 e IIIb3.** Nell'ambito del cronoprogramma degli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio potranno essere individuati ulteriori aspetti prescrittivi specifici.

Per gli edifici ricadenti nella sottoclasse IIIb2 gli interventi di trasformazione che comportano demolizione e ricostruzione e/o aumento del carico antropico sono subordinati all'attuazione del cronoprogramma B.

Per gli edifici ricadenti nella sottoclasse IIIb3 gli interventi di trasformazione che comportano demolizione e ricostruzione e/o aumento del carico antropico sono subordinati all'attuazione del cronoprogramma A.

[8] **Atto liberatorio.** Nelle aree classificate in dissesto vale quanto indicato nelle "Norme di attuazione" del PAI all'Art. 9. (Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico), Comma 3, 4 e 6bis. In conformità con quanto previsto all'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del P.A.I., nelle classi IIIa, IIIb2, IIIb3 e IIIb4, gli eventuali interventi comportanti aumento del carico antropico dovranno essere accompagnati da un atto liberatorio sottoscritto da parte dei soggetti attuatori, che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone.

[9] Gli interventi edificatori non potranno prescindere da una attenta e periodica manutenzione della Gora e da un eventuale miglioramento delle sezioni di deflusso

[10] Si allega la tabella relativa al paragrafo 7 della parte II della D.G.R. 64-7417 del 07.04.2014 che deve trovare attuazione e riscontro negli interventi di trasformazione del territorio



INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITÀ DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE							
CLASSE DI PERICOLOSITA'		IIIb2		IIIb3		IIIb4	
TIPO DI INTERVENTO		A	P	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria		•	•	•	•	•	•
Manutenzione straordinaria		•	•	•	•	•	•
Restauro e risanamento conservativo		• senza cambio di destinazioni d'uso	•	• senza cambio di destinazioni d'uso	•		• senza cambio di destinazioni d'uso
Adeguamento igienico funzionale		• max 25 mq	•	• max 25 mq	• max 25 mq		• max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98		• no nuove unità abitative	•	• no nuove unità abitative	•		• no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta			•		• max 20% o 200 mc, no nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione		• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•	• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•		• no nuove unità abitative
Demolizione		•	•	•	•	•	•
Sostituzione edilizia			•		• con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 mc		
Nuova costruzione			•				
Ristrutturazione urbanistica			•				
Cambio di destinazione d'uso			•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...)			•		•		•

A = Normativa riferita alla situazione precedente alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

P = Normativa riferita alla situazione successiva alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

• = Intervento ammesso