

il progettista:  
Arch. Guido Geuna

Regione Piemonte

Città Metropolitana di Torino

Comune di Buriasco

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

collaboratore:  
Arch. Giorgio CUCCO

VARIANTE PARZIALE N.2 AL P.R.G.C. VIGENTE  
ai sensi del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

**PROGETTO DEFINITIVO**



Delibera di C.C. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
E TABELLE D'AREA**

**ESTRATTO DELLE PARTI MODIFICATE DALLA VARIANTE PARZIALE N.2**

**B**

**GEUNA  
ARCHITETTI**  
URBANISTICA EDILIZIA  
ARCHITETTURA PAESAGGIO  
INTERIOR DESIGN CONSULENZE  
URBANISTICA COMMERCIALE PERIZIE  
ARREDO E DECORO URBANO COLORE ENERGIA  
**10060 OSASCO**  
VIA CHISONE n.13  
TELEFONO 0121- 097293  
FAX 0121- 091180  
posta@studiogeuna.eu www.studiogeuna.eu

IL SINDACO:

Carlo MANAVELLA

IL SEGRETARIO:

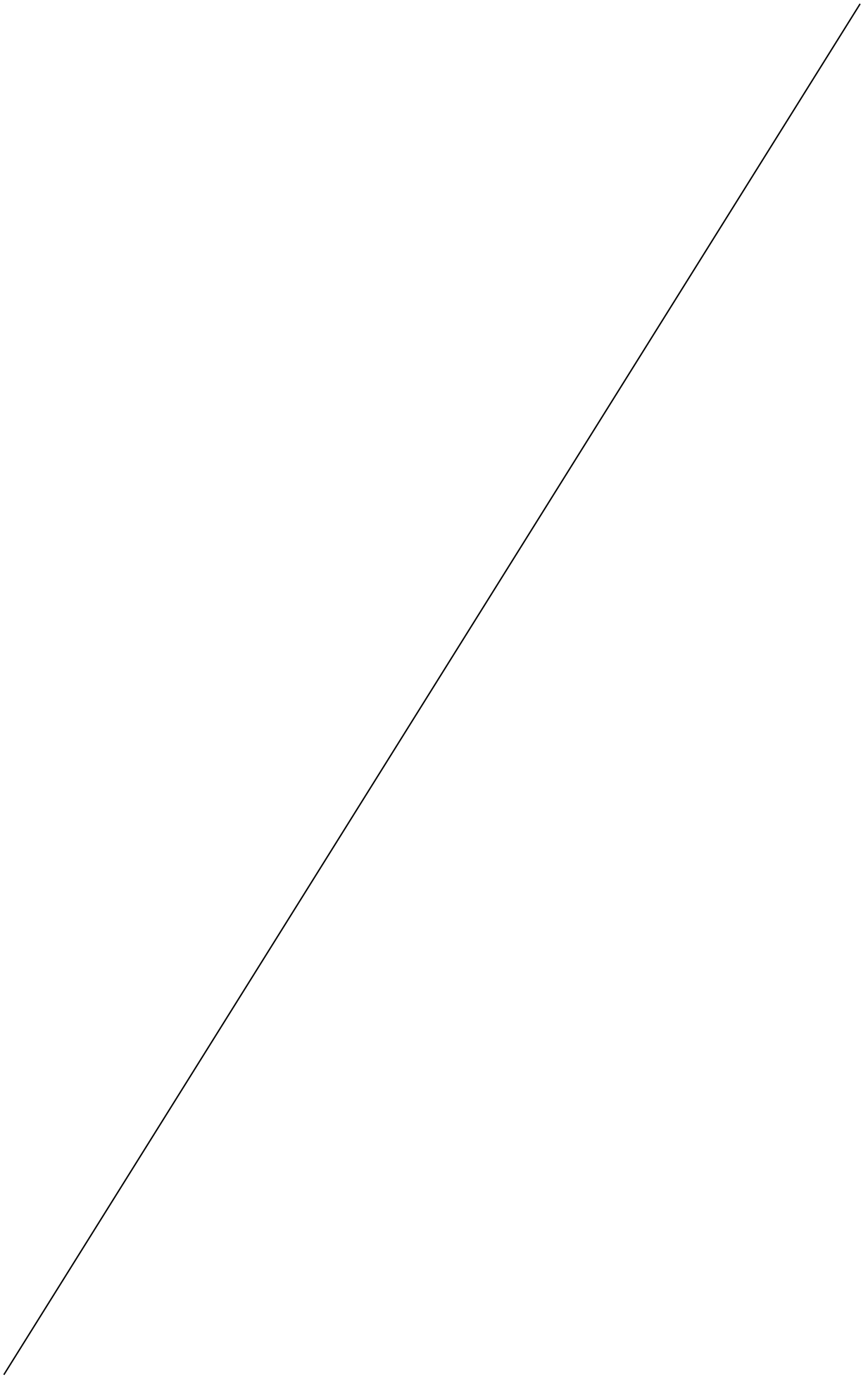
Dott.ssa C. Donatella MAZZOTTA

N°commessa/ lavoro	Livello di progettazione	Tipo	N°Elab	Indice di modifica	Oggetto modifica	Data	Disegnatore
U518	VAR-PARZ-2	PRGC	NTA	00		Dicembre 2022	G.C.

Studio: Via Chisone, 13 - 10060 Osasco (To)

Tel 0121-097293 / Fax 0121-091180 / E-mail guido.geuna@studiogeuna.it

P.IVA 07394900018







ARTICOLO 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO .....	3
ARTICOLO 2 – PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	3
ARTICOLO 3 – ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	3
ARTICOLO 4 - FINALITÀ E CONTENUTI .....	4
ARTICOLO 5 - EFFICACIA DEL P.R.G.C.- CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA' .....	5
ARTICOLO 6 - EDIFICABILITÀ MASSIMA DI UN’AREA, INDICI PARAMETRI URBANISTICI DEFINIZIONI E LESSICO .....	5
ARTICOLO 7 - DISTANZE E ALTEZZE .....	12
ARTICOLO 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	13
ARTICOLO 9 - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	14
ARTICOLO 10 - DEFINIZIONI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE .....	15
ARTICOLO 11 - STANDARDS URBANISTICI (ARTICOLO 21, 22 LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N. 56 S.M.I) .....	15
ARTICOLO 12 - MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD.....	18
ARTICOLO 13 - AREE PRIVATE DI PARCHEGGIO E AUTORIMESSE .....	19
<b>TITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.....</b>	<b>20</b>
ARTICOLO 14 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO .....	20
ARTICOLO 15 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO .....	20
ARTICOLO 16 - PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.) (ARTT.38, 39 40 LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N. 56 S.M.I).....	20
ARTICOLO 17 - PIANO PER L’EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP) (ARTICOLO 41 LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N. 56 S.M.I) .....	20
ARTICOLO 18 - PIANO DI RECUPERO (P.D.R.) (ARTICOLO 41BIS LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N. 56 S.M.I) .....	21
ARTICOLO 19 - PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP) (ARTICOLO 42 LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I) .....	22
ARTICOLO 20 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) (ARTT. 43, 45 DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I) PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO (P.E.C.O.) (ARTICOLO 44 DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I) .....	23
ARTICOLO 21 - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.T.E.) (ARTICOLO 47 DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I) .....	25
ARTICOLO 22 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.).....	26
ARTICOLO 23 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (ARTICOLI N. 48, 49, LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I) - DIA .....	26
<b>TITOLO III: PREVISIONI DI P.R.G.C. ....</b>	<b>26</b>
ARTICOLO 24 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO .....	26
ARTICOLO 25 - ZONA “A” DI INTERESSE STORICO, ARCHEOLOGICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE. (ARTICOLO 24 LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I).....	27
ARTICOLO 26 - ZONA B “RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO” .....	31
ARTICOLO 27 - ZONA C “ESPANSIONE RESIDENZIALE” .....	34
ARTICOLO 28 - ZONA D “INSEDIAMENTI PRODUTTIVI” .....	36
ARTICOLO 29 - ZONA E “AGRICOLA” (ARTICOLO 25 DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I) .....	38
ARTICOLO 30 - NUCLEI RURALI .....	46
ARTICOLO 31 - AREA DI RISPETTO AMBIENTALE A TUTELA DELLA FUTURA ESPANSIONE URBANA (ARA) .....	47
ARTICOLO 32 - AREE A VERDE PRIVATO.....	47
ARTICOLO 33 - ZONA F “ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE” .....	48
ARTICOLO 34 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ.....	49
ARTICOLO 35 UTILIZZAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE.....	51
ARTICOLO 36 - VINCOLI SPECIALI E FASCE DI RISPETTO .....	52
ARTICOLO 36BIS - CLASSI DI IDONEITÀ ALL’UTILIZZAZIONE URBANISTICA (CIRC. P.G.R. N. 7/LAP/96) .....	56
ARTICOLO 37 - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO - PRESCRIZIONI SPECIFICHE .....	62
<b>TIT. V - PRESCRIZIONI OPERATIVE .....</b>	<b>62</b>

ARTICOLO 38 - NORME IN TEMA DI PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DELLA PROGETTAZIONE SOSTENIBILE DELLA TUTELA DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE .....	62
ARTICOLO 39 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI .....	64
ARTICOLO 40 - TRASCRIZIONE IN MAPPA .....	64
ARTICOLO 41 - AREE PRIVATE DI PARCHEGGIO E AUTORIMESSE .....	65
ARTICOLO 42 - TRASFERIMENTI DI EDIFICABILITÀ .....	65
ARTICOLO 43 - MODIFICAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO .....	66
ARTICOLO 44 - DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE E LE PROCEDURE DI VALUTAZIONE.....	66
ARTICOLO 45 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI AUTORIZZAZIONI AGLI SCARICHI.....	66
ARTICOLO 46 - NORME PER COSTRUZIONI TEMPORANEE E DISCARICHE .....	67
ARTICOLO 47 – NORME PER LA PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA ...	67
ARTICOLO 48 – SOTTOTETTI .....	67
ARTICOLO 49 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI ...	68
ARTICOLO 49BIS – AREE DI RISCHIO INDUSTRIALE .....	71
<b>VI NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>74</b>
ARTICOLO 50 - DECADENZA DEI PERMESSI A COSTRUIRE .....	74
ARTICOLO 51 – ABROGAZIONE DI NORME .....	74
ARTICOLO 52 – EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	74
ARTICOLO 53 – FACOLTA' DI DEROGA .....	74
ARTICOLO 54 – ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.C. ....	74



## Legenda modifiche introdotte con la Variante Parziale n.2

- XXXX** → in **rosso** le parti aggiunte con il progetto preliminare della Variante Parziale n.2
- XXXX** → in **verde** le parti aggiunte con il progetto definitivo della Variante Parziale n.2 (in recepimento delle osservazione pervenute
- ~~XXXX~~ → in **nero barrato doppio** le parti cancellate

## ARTICOLO 25 - ZONA “A” DI INTERESSE STORICO, ARCHEOLOGICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE. (articolo 24 Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i )

1. Comprende le aree, a prevalente destinazione residenziale, di interesse storico, archeologico, architettonico ed ambientale. Sono quelle indicate con la lettera “A” seguita da un numero progressivo. Tali aree sono suddivise, in relazione alle differenti caratteristiche architettoniche ed ambientali in
    - a) A1 . Castello
    - b) A2 . Centro storico del Capoluogo
  
  2. Le zone “A” sono Centro Storico dove il P.R.G.C. si attua con:
    - a) intervento edilizio diretto - per interventi di cui alle lettere a), b), c) d) dell’articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i e di cui alle lettere a) (entro la sagoma dell’edificio preesistente), c) (se solo parziale) dell’articolo n. 9 delle presenti N.T.A. Salvo quanto specificatamente previsto nella tavola 4.
    - b) Piano di Recupero – per interventi di cui alle lettere e2), e3), dell’articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e le lettere a)(se al di fuori della sagoma dell’edificio preesistente), b) (se totale dell’edificio), c), dell’articolo n. 9. delle presenti N.T.A. .Salvo quanto specificatamente previsto nella tavola 4 e nelle schede d’area.
  
  3. Prescrizioni generali di carattere estetico e formale per le zone “A”:
- a) I Piani di recupero, ove non indicati nelle tavole di piano sono individuati con specifica deliberazione consigliare. Il perimetro dei piani di recupero dovrà comprendere interi edifici principali con le relative aree di pertinenza e con i relativi edifici sussidiari anche quando trattasi di proprietà diverse.
  - b) Gli edifici contrassegnati nella tavola 4 con il simbolo  entro-stante al retino  sono soggetti a vincolo di tutela assoluto (vincolo ai sensi leggi n. 1089/39 e n. 1497/39), sono ammessi soli interventi conservativi dell’organismo architettonico edilizio originario anche attraverso operazioni di consolidamento, ripristino degli elementi costitutivi/tipologici originari ed eliminazione degli elementi estranei e/o di carattere superfetativo (art.3 lettere a, b, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i. e articolo n.9 lettera c delle N.T.A.).
  - c) Gli edifici individuati dal P.R.G.C. come beni da salvaguardare nelle tavole n.3 e 4 del P.R.G.C. con le sigle “VA”, “VAp” ed emergenze puntuali “se” o contrassegnati nella tavola 4 con il retino  sono soggetti alle prescrizioni del 8° comma dell’articolo n.24 della L.R. 56/77 s.m.i ., è ammesso il restauro dell’involucro esterno con la conservazione dell’assetto tipo-planimetrico e dei caratteri delle coperture. Sono ammessi interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse purché ciò non comporti alterazioni o modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc.). E’ prescritta, anche all’interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici i epoche successive. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario. (art.3 lettere a, b, c del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i. e articolo n.9 lettera c delle N.T.A.).
  - d) Edifici contrassegnati nella tavola 4 con il retino  sono soggetti alla conservazione dell’assetto planivolumetrico, a restauro dell’involucro esterno ed al mantenimento dei caratteri delle coperture (indicati nella tavola n.4 ), sono ammessi interventi di ristrutturazione interna anche interessanti l’intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali. E’ prescritta, anche all’interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di

valore storico-documentario. E' ammessa la realizzazione di aperture integrative all'esistente solo se all'interno dei caratteri compositivi di facciata e nel rispetto delle tipologie dell'architettura storica. Le coperture debbono mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. (art.3 lettere a, b, c, d (solo interne ed escludendo interventi di demolizione e fedele ricostruzione), e1, e2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i. e articolo n.9 lettera c delle N.T.A.)


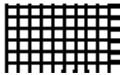
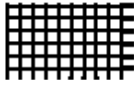

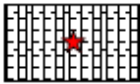

- e) Edifici contrassegnati nella tavola 4 con il retino  sono soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne - con possibilità di modifica delle aperture e delle coperture (indicati con il simbolo ( ) in tav.4) Tali edifici possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia ma è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture. Le coperture potranno essere modificate nel numero e andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale. (art.3 lettere a, b, c, d (solo interne ed escludendo interventi di demolizione e fedele ricostruzione), e1, e2,e3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i. e articolo n.9 lettera c delle N.T.A.)
- f) Edifici contrassegnati nella tavola 4 con il retino  sono soggetti a limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici(indicati in tav.4) Tali edifici possono essere oggetto di interventi sino alla demolizione e ricostruzione. Gli interventi di ricostruzione, salvo diverse prescrizioni specifiche, dovranno avvenire mediante piano di recupero, nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area. (art.3 lettere a, b, c, d, e1, e2,e3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i. e articolo n.9 lettera c delle N.T.A.)
- g) Gli interventi finalizzati al recupero del volume rurale esistente all'interno del corpo principale dell'edificio, e non più utilizzato a tale scopo, dovranno prevedere, mediante un progetto unitario di insieme, una coerente soluzione estetico-architettonica dell'edificio oggetto dell'intervento.
- h) Qualora l'edificio oggetto dell'intervento sia parte di un aggregato edilizio omogeneo per funzione e specialmente per continuità tipologica ed architettonica, il progetto dovrà essere esteso nella misura necessaria a dimostrare la coerenza dell'intervento stesso, dal punto di vista estetico ed architettonico, con l'intero aggregato edilizio omogeneo.
- i) Materiali e prescrizioni da utilizzare negli interventi:
- i1) intonaci esterni a calce;
  - i2) zoccolature in pietra altezza massima m. 1 con lastre a giunti verticali;
  - i3) serramenti esterni in legno;
  - i4) manti di copertura in lose, in coppi o tegole tipo portoghesi o analoghe di cotto in colore naturale. I manti di copertura incongrui per materiale, tipologia o colore, indicati nella tavola n.4, dovranno essere adeguati quando l'intervento edilizio sull'immobile esorbita la manutenzione straordinaria.
  - i5) dovranno essere mantenuti elementi caratteristici quali cornicioni e comignoli sagomati, balconi e mensole di balconi in pietra, elementi metallici lavorati o decorativi, abbaini, tetti in lose; anche in caso di ricostruzione dovranno essere mantenute la scansione e le dimensioni originarie delle aperture, salvo adeguamenti necessari a raggiungere i requisiti igienici minimi, o ai piani terreni, ampliamenti per la destinazione commerciale. In particolare i portoni dovranno essere realizzati in legno, potranno essere autorizzati i cancelli in ferro nel caso di accesso a proprietà laterali che avvenga non direttamente su corpi di fabbrica (cancelli su cortili, giardini, orti ecc.).
  - i6) I marciapiedi dovranno essere realizzati in pietra a lastre intere con cordolo in pietra, e dovranno rispettare la vigente normativa in materia di abbattimento barriere architettoniche. Il tracciamento del marciapiede dovrà essere eseguito congiuntamente con l'ufficio tecnico comunale.
  - i7) La pavimentazione dei cortili dovrà essere realizzata con lastre in pietra disposte in modo regolare oppure in cubetti o ciottoli in pietra.
  - i8) Le recinzioni in pietra o mattoni a vista dovranno essere conservate e le nuove non potranno essere costruite con elementi prefabbricati od altri non tradizionali.
- Gli interventi sugli edifici esistenti per le parti verso via o comunque visibili da spazi pubblici



- e gli interventi migliorativi, tra cui sono comprese modeste attrezzature per il tempo libero (es. gioco bocce, percorsi ginnici, ecc.), che comportino variazioni anche modeste dello stato dei luoghi, potranno essere effettuati previa motivata autorizzazione da parte del Comune.
- f) L'installazione di attrezzature temporanee per manifestazioni di interesse pubblico deve essere specificatamente permessa.
6. A-2 - Centro storico del Capoluogo ( individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 s.m.i )
- a) Interessa il vecchio nucleo di Buriasco, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- 1) residenziale;
  - 2) artigianato di servizio e piccole botteghe per l'artigianato artistico, per attività non nocive e moleste di servizio alla residenza e alle attività compatibili con la residenza;
  - 3) turistico-ricettivo;
  - 4) commerciale al minuto;
  - 5) uffici privati per l'espletamento di arti e professioni;
  - 6) banche ed Istituti di credito, istituzioni finanziarie e di assicurazione;
  - 7) servizi ed attrezzature pubbliche e private di pubblico interesse;
- b) Le trasformazioni possibili sono definite puntualmente da apposita tavola grafica di P.R.G.C. in scala 1:1000.
- c) Le previsioni della zona si attuano per intervento edilizio diretto o con Piano di Recupero, senza incremento della volumetria esistente; Sono comunque consentiti, in deroga agli indici, modesti ampliamenti fino ad un massimo di 40 mq delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari in via esclusiva al miglioramento degli impianti igienico-sanitari integrandoli nell'architettura esistente.
- d) Su tutti gli edifici esistenti sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lettere a) b), c) e d) dell'articolo n. 9 delle presenti norme; sono inoltre prescritte l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi deturpanti.
- e) In queste zone è consentita la trasformazione alle destinazioni d'uso di zone di volumi agricoli, travate, porticati e fienili di carattere permanente, nell'ambito della sagoma massima dell'edificio; è ammesso il recupero di tutte le superfici chiuse almeno da tre lati nel rispetto dei caratteri estetico-architettonici degli edifici oggetto degli interventi. Si considera come limite dimensionale dell'intervento la superficie esistente, depurata dalle superfetazioni che costituiscono alterazione incongrua e non integrata tipologicamente e architettonicamente nell'organismo edilizio originario (con particolare riguardo alle parti esterne coperte con tettoie precarie, baraccamenti, ecc.). In caso di difficile e/o controversa individuazione della incongruità della alterazione e della carente integrazione tipologica e architettonica, il parere è affidato alla Commissione Edilizia. La superficie utile dei volumi incongrui ma legittimi da eliminarsi in relazione alla corretta metodologia di intervento, può essere recuperata, con un intervento di ampliamento, a condizione che ciò non pregiudichi i complessivi valori ambientali ed architettonici dell'intero insediamento.
- f) E' ammessa la creazione di nuove unità immobiliari alle seguenti condizioni:
- 1) Siano reperite le aree per parcheggi privati ai sensi della L.122/89 s.m.i , in ogni caso sia garantito almeno un posto auto per unità abitativa.
  - 2) Esista, o sia possibile realizzare, idoneo accesso indipendente da via o piazza pubblica.
  - 3) Sia collegata od allacciabile alla rete infrastrutturale comunale.
  - 4) Sia dotata o dotabile degli standard definiti all'articolo n.11 delle presenti norme.
- g) In queste zone è sempre ammessa la monetizzazione di aree per servizi.
- h) In tal caso tali superfici potranno essere utilizzate quali accessori o pertinenze dell'edificio principale ed essere recuperate per ampliamenti di edifici residenziali esistenti che sono comunque in grado di garantire gli standard urbanistici prescritti.
- i) Non sono ammessi mutamenti di destinazioni d'uso di autorimesse esistenti salvo che non venga recuperata pari superficie in locali **posti al piano terra**, interrati o seminterrati.
- j) Nel caso di ricostruzioni di edifici il Comune può richiedere arretramenti rispetto ai fili di fabbricazione prescritti per consentire l'apertura di nuove strade o l'ampliamento di quelle esistenti.
- k) Sugli edifici in cui sono insediate attività produttive non compatibili con le norme della zona ed in quelli indicati nella cartografia di piano con il simbolo "✕" sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e restauro; gli adeguamenti igienico sanitari potranno essere realizzati all'interno del volume edificato, non sono ammessi incrementi delle superfici produttive. Nel caso di modificazioni d'uso compatibile con le norme di zona sono ammessi tutti gli altri tipi di interventi edilizi previsti per l'area normativa.



7. Edifici isolati a carattere religioso, ville storiche e cascine sono individuate nella cartografia di P.R.G.C. elaborato 4 ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 s.m.i .
- Gli interventi consentiti sono quelli di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i ogni intervento edilizio deve comportare l'eliminazione delle opere provvisoriale e superfetazioni presenti, ecc.
  - In caso di interventi di ampliamento di strade e/o di costruzione di nuove sedi viarie si dovrà prevedere la conservazione ed il restauro dei piloni votivi (edicole) ed altri manufatti antichi o tradizionali esistenti ovvero lo spostamento conservativo, ai margini della nuova sede stradale che potrà avvenire solo in presenza di adeguate cautele operative atte a garantirne la conservazione.
  - Nelle ville e cascine storiche sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
    - residenziale agricolo
    - attività rurali
    - turistico - ricettivo
  - E' ammessa l'installazione di attrezzature temporanee per manifestazioni di interesse pubblico per il periodo strettamente necessario allo svolgimento dell'evento.
8. Corrispondenza con la tavola n.4

- Gli edifici contrassegnati nella tavola n.4 con il simbolo  e/o con il retino  sono soggetti ai disposti di cui al comma 3 lettera b)
- Gli edifici contrassegnati nella tavola n.4 con il retino  sono soggetti ai disposti di cui al comma 3 lettera c)
- Gli edifici contrassegnati nella tavola n.4 con il retino  sono soggetti ai disposti di cui al comma 3 lettera d)
- Gli edifici contrassegnati nella tavola n.4 con il retino  sono soggetti ai disposti di cui al comma 3 lettera e)
- Gli edifici contrassegnati nella tavola n.4 con il retino  sono soggetti ai disposti di cui al comma 3 lettera f)

## ARTICOLO 26 - ZONA B "RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO"

- Comprende le aree di più recente formazione, parzialmente o totalmente urbanizzate, sono quelle contrassegnate con la lettera "B". seguita dalla numerazione progressiva delle zone, Nell'ambito delle zone "B", come sopra definite, sono individuate, in relazione alle differenti caratteristiche: aree di completamento ed aree a capacità insediativa esaurita, sono inoltre individuate le aree da sottoporre a Piano di Recupero, seguono specifiche indicazioni normative. Le zone contrassegnate nella cartografia allegata con le sigle B4e e B5e sono riconosciute, ai sensi DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.LGS 31.3.1998 114/98" e dell'allegato A alla DCR N. 347-42514 del 23.12.2003 "modifiche ed integrazioni all'allegato A alla DCR N. 563-13414 del 29 OTTOBRE 1999" così come modificata dalla DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i , quale addensamento storico rilevante "A1" che comprende gli ambiti commerciali di antica formazione e non coincide con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico; la tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nella relazione tecnica indica le tipologie delle strutture distributive ammesse.
- Le previsioni del P.R.G.C. si attuano con Permesso per Costruire, fatto salvo il ricorso a strumenti

urbanistici esecutivi (P.d.R.) ove specificatamente richiesti dal P.R.G.C.

3. Sono ammessi con permesso a costruire semplice o convenzionato interventi su fabbricati esistenti di cui alle lettere a), b), c), d), e2), e3), 6) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i , a), b), c), ~~d~~) dell'articolo n. 9 delle presenti norme, inoltre sono ammessi interventi di cui alla lettera f) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 con Piano di Recupero. In assenza di P.d.R., ove specificatamente previsto dal P.R.G.C., sono ammessi cui alle lettere a), b), c), d) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i senza incremento delle unità immobiliari esistenti. E' consentita la trasformazione alle destinazioni d'uso di zona di volumi agricoli, travate, porticati e fienili di carattere permanente, nell'ambito della sagoma massima dell'edificio; è ammesso il recupero di tutte le superfici chiuse almeno da tre lati nel rispetto dei caratteri estetico-architettonici degli edifici oggetto degli interventi. Si considera come limite dimensionale dell'intervento la superficie esistente, depurata dalle superfetazioni che costituiscono alterazione incongrua e non integrata tipologicamente e architettonicamente nell'organismo edilizio originario (con particolare riguardo alle parti esterne coperte con tettoie precarie, baraccamenti, ecc.). In caso di difficile e/o controversa individuazione della incongruità della alterazione e della carente integrazione tipologica e architettonica, il parere è affidato alla Commissione Edilizia. La superficie utile dei volumi incongrui ma legittimi da eliminarsi in relazione alla corretta metodologia di intervento, può essere recuperata, con un intervento di ampliamento, a condizione che ciò non pregiudichi i complessivi valori ambientali ed architettonici dell'intero insediamento. E' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati così come definiti dall'articolo n. 6 delle N.T.A. Non sono da conteggiare nella superficie coperta fino ad un massimo di mq.30 e fino ad un indice di copertura del 50% del lotto libero.
4. E' ammessa la creazione di nuove unità immobiliari quando:
  - a) Possono essere reperite le aree per parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 s.m.i
  - b) Sia garantito almeno un posto auto per unità abitativa.
  - c) Esista o sia possibile realizzare idoneo accesso indipendente da via o piazza pubblica;
  - d) Sia collegata od allacciabile alla rete infrastrutturale comunale;
  - e) Sia dotabile degli standard definiti all'articolo n. 11 delle presenti norme.
5. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) residenziale;
  - b) artigianato di servizio e piccole botteghe per l'artigianato artistico, per attività non nocive e moleste di servizio alla residenza e alle attività compatibili con la residenza;
  - c) turistico-ricettivo;
  - d) commercio al dettaglio;
  - e) uffici privati per l'espletamento di arti e professioni;
  - f) banche ed Istituti di credito, istituzioni finanziarie e di assicurazione;
  - g) Edifici di spettacolo ed intrattenimento;
  - h) Edifici per il culto religioso;
  - i) servizi ed attrezzature pubbliche e private di pubblico interesse;
  - j) Impianti sportivi.
6. Le aree libere inedificate sono aree di completamento. Sono ammessi interventi di nuovo impianto di cui alla lettera e1), e2), e3) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i delle presenti norme. I lotti liberi devono risultare serviti o dotabili di accesso diretto da via pubblica o di uso pubblico ed essere ubicati in zone già dotate delle infrastrutture tecniche, ovvero ove esista l'impegno del Comune di realizzarle, ovvero ove il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato. Le previsioni, si attuano con interventi edilizi diretti con Permesso per Costruire semplice o convenzionato, con le destinazioni, gli indici ed i parametri indicati nel presente articolo e nelle schede d'area. Ove necessario il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere richiesta, dalla pubblica amministrazione, la stipula di una convenzione a norma dell'articolo 49, 4 comma della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i Sono fatte salve le limitazioni di natura idrogeologica.
7. Le aree edificate contrassegnate con lettera "e" dopo la sigla numerica sono aree nelle quali non sono ammesse nuove costruzioni; gli edifici esistenti possono essere utilizzati per destinazioni compatibili con le destinazioni di zona. Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi, interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e2), e3), e6), all'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i e

- a), b), c), ~~d~~) dell'articolo n.9 delle presenti norme. Sono ammessi inoltre:
- a) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni e autorimesse (Legge 122/89 s.m.i);
  - b) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, che non comportino aumento della SUL esistente superiore al 20% per un massimo di 40 mq. per unità abitativa. Sono comunque ammessi modesti ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq. delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari in via esclusiva al miglioramento degli impianti igienico-sanitari integrandoli nell'architettura esistente. Sono fatte salve le limitazioni di natura idrogeologica.
8. Prescrizioni generali di carattere estetico e formale: In considerazione della contiguità delle aree "B" con i nuclei antichi, gli interventi edificatori dovranno rispettare le caratteristiche tradizionali di impianto e tipologiche come indicato nell'allegato 1; non è consentito realizzare, quale parte integrante della manica degli edifici, bassi fabbricati ad uso autorimesse o locali accessori, ma essi dovranno essere compresi nel corpo dell'edificio principale o essere realizzati quale corpo a sé stante. Sono consentiti abbaini in numero limitato e preferibilmente in prossimità del vano scala. Gli interventi di recupero di volumi preesistenti dovranno prevedere, mediante un progetto unitario d'insieme, una coerente soluzione estetico - architettonica dell'edificio oggetto dell'intervento. I materiali da utilizzare sono:
    - a) intonaci a calce (sono esclusi i mattoni paramano se non per limitati inserti o per pilastri o lesene)
    - b) serramenti esterni ~~in legno di fattura congruente con l'insieme storicamente realizzato, eccetto che per i primi piani fuori terra con destinazioni accessorie ove sono ammessi materiali diversi ma con fattura congruente~~ con il contesto architettonico, manti di copertura in laterizio (coppi alla piemontese o simili).
    - c) Dovranno essere mantenuti i muretti che delimitano gli isolati quando costituiscono un elemento identitario peculiare.
    - d) le trasformazioni edilizie che modificano l'assetto planivolumetrico e l'organizzazione del lotto e delle pertinenze devono prevedere l'assetto chiuso degli isolati e mantenere la posizione e il carattere rurale delle recinzioni
  9. Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni con demolizione totale dell'edificio, il Comune può richiedere arretramenti rispetto ai fili di fabbricazione prescritti per consentire l'apertura di nuove strade o l'ampliamento di quelle esistenti.
  10. Gli edifici in cui sono insediate attività produttive non compatibili con le norme della zona ed in quelli indicati nella cartografia di piano con il simbolo "X" sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i ; gli adeguamenti igienico sanitari potranno essere realizzati all'interno del volume edificato, ~~non~~ sono ammessi incrementi delle superfici produttive limitatamente a opere di adeguamento igienico-sanitarie o in osservanza di norme in materia di igiene e di sicurezza sul lavoro con il limite del 20% della superficie coperta esistente e con un incremento massimo non superiore a mq 100. Sono sempre consentiti ampliamenti fino a 50 mq. Sono ammessi porticati o tettoie aperte fino ad una superficie massima di 85 mq. da utilizzarsi esclusivamente per ricovero di macchinari, per movimentazione e dei materiali per la lavorazione. L'altezza massima di tali ampliamenti non potrà essere superiore a quella dell'edificio esistente. Il trasferimento delle attività in aree comunali compatibili renderà possibile il recupero del preesistente edificio alle destinazioni di zona con un incremento del 40% della S.U. esistente. La trasformazione avverrà mediante P.d.R. Dovranno essere sempre eliminati gli aspetti tipologici che appaiono in evidente contrasto con le tipologie del tessuto tradizionale.
  11. Per gli edifici individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 (specificatamente indicati nella cartografia di P.R.G.C. alla tavola 4) sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i ogni intervento edilizio deve comportare l'eliminazione delle opere provvisoriale e superfetazioni presenti, ecc.
  12. Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a giardino o a verde in genere; potrà essere sistemato a cortile un decimo della superficie del lotto; in esse non è consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto. Indice di permeabilità  $I_p = 40\%$  della superficie libera da edificazioni; dovrà comunque essere garantita l'invarianza idraulica del lotto, certificata da idonea relazione.
  13. La rete irrigua e di scolo delle acque piovane può essere modificata solo se è prodotto uno studio di

riordino idraulico che dimostri, dopo l'esecuzione dell'opera, la conservazione del sistema di irrigazione e di scolo ante operam.

14. Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazioni e di mutamento di destinazione d'uso deve almeno il 20% del fabbisogno energetico deve essere soddisfatto attraverso l'uso di fonti rinnovabili oltre a quanto già previsto dalle normative vigenti.
15. Negli interventi di recupero e di nuova edificazione deve essere garantita l'integrazione delle tecnologie volte al risparmio con le tipologie di edificato indicate negli allegati alle norme di attuazione. Gli impianti dovranno essere collocati ed accorpati in modo da non arrecare disturbo estetico.
16. è fatto divieto di realizzare recinzioni verso la campagna circostante sostituendole con siepi vive o altre indicazioni di limite non riconducibili ad un manufatto edilizio.
17. Contestualmente al progetto degli edifici dovrà essere proposto anche lo studio del verde con particolare attenzione al rapporto con la campagna circostante.
18. Nelle zone residenziali B sono prescrittive le disposizioni e gli atti normativi indicati dal capitolo 6.1 del Rapporto Ambientale. Valgono le prescrizioni del successivo articolo 38 in merito alla attività di mitigazione e compensazione.

## ARTICOLO 27 - ZONA C "ESPANSIONE RESIDENZIALE"

1. Le aree "C", sono destinate a nuova edificazione con le destinazioni di cui al successivo punto2), la cui attuazione avviene con intervento urbanistico preventivo secondo gli indici ed i parametri contenuti nelle tabelle di zona. La zona contrassegnata nella cartografia allegata con la sigla C2 è riconosciuta, ai sensi DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.LGS 31.3.1998 114/98" e dell'allegato A alla DCR N. 347-42514 del 23.12.2003 "modifiche ed integrazioni all'allegato A alla DCR N. 563-13414 del 29 OTTOBRE 1999" così come modificata dalla DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i , quale addensamento storico rilevante "A1" che comprende gli ambiti commerciali di antica formazione e non coincide con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico; la tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nella relazione tecnica indica le tipologie delle strutture distributive ammesse
2. Sono ammessi tutti gli interventi dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e n. 9 delle presenti norme.
3. In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) residenziale;
  - b) artigianato di servizio e piccole botteghe per l'artigianato artistico, per attività non nocive e moleste di servizio alla residenza e alle attività compatibili con la residenza;
  - c) turistico-ricettivo;
  - d) commercio al dettaglio e somministrazione di bevande ed alimenti;
  - e) uffici privati per l'espletamento di arti e professioni;
  - f) banche ed Istituti di credito, istituzioni finanziarie e di assicurazione;
  - g) Edifici di spettacolo ed intrattenimento;
  - h) Edifici per il culto religioso;
  - i) servizi ed attrezzature pubbliche e private di pubblico interesse;
  - j) Impianti sportivi.
4. Lo strumento urbanistico preventivo dell'area dovrà prevedere la dismissione al Comune o l'asservimento a pubblico uso, delle aree destinate dal P.R.G.C. a strade, ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico in progetto, esso dovrà in ogni caso prevedere la dismissione e realizzazione di parcheggi pubblici in misura non inferiore allo standard previsto dalle presenti norme.

5. Le indicazioni cartografiche della viabilità e degli spazi pubblici contenuti nelle tavole di P.R.G.C. potranno subire modesti variazioni in sede di progetto strumento urbanistico preventivo senza che queste modificazioni costituiscano variante al P.R.G.C..
6. La viabilità di accesso all'area dovrà essere prevista con derivazioni che si innestino sulla la viabilità comunale senza peggiorarne la scorrevolezza.
7. Negli interventi si dovranno utilizzare tipologie architettoniche, forme compositive e materiali che rispettino e ripropongano i caratteri tradizionali del concentrico, evitando una casuale distribuzione di singoli fabbricati sul territorio secondo quanto indicato dagli allegati 1 e 2 alle presenti norme che hanno carattere prescrittivo.
8. Gli interventi edificatori, oltre a quanto prescritto al precedente punto 7, dovranno rispettare le caratteristiche tradizionali di impianto e tipologiche come indicato nell'allegato 1 alle presenti norme. In particolare sono prescritti:
  - a) manti di copertura in coppi in cotto di colore naturale con pendenza non superiore a 28 gradi, con passafuori in legno, I tetti dovranno avere testa di padiglione su tutti i lati. Nel tetto potranno aprirsi abbaini di forma tradizionale (a due falde) con dimensione massima delle aperture di mq 0,70 cadauno e per una superficie massima totale pari al 2% della superficie del sottotetto. Non potranno aprirsi lucernari piani né balconi o terrazze.
  - b) facciate e intonaci esterni di malta di calce o di calce cemento lisci o frattazzati;
  - c) serramenti **congruenti con l'impianto architettonico in legno di essenze nostrane muniti di ante o gelosie esterne in legno;**
  - d) eventuali zoccolature in pietra a spacco o alla martellina in elementi regolarmente squadrate, tutti di altezza pari a quella della zoccolatura;
  - e) camini in pietra e muratura di mattoni a vista e/o intonacata e tinteggiata;
  - f) ringhiere dei balconi in ferro a schema semplice (esclusa la lamiera scatolata) lavorati in foggia tradizionale e conformi alle tipologie della zona.
9. Le recinzioni dovranno essere tipologicamente coerenti con le caratteristiche degli edifici, dovrà essere evitato l'introduzione di elementi estranei e salvaguardate le recinzioni tradizionali costituite dai muretti in pietra e intonaco rustico. Potranno essere in mattoni a vista o calcestruzzo a vista o intonacato solo per la base alta al massimo metri uno, per la parte superiore dovranno essere in ferro a schema semplice lavorato in foggia tradizionale. E' escluso l'impiego di recinzioni in rete metallica anche se plastificata. Non potranno essere costruite recinzioni in elementi in calcestruzzo prefabbricati materiali similari.
10. I colori delle facciate (serramenti, ringhiere e recinzioni comprese) dovranno rispettare apposito piano del colore o in mancanza, essere conformi a uno dei tipi che saranno stabiliti dall'Ufficio Tecnico Comunale
11. Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a giardino o a verde in genere; potrà essere sistemato a cortile un decimo della superficie del lotto; in esse non è consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto. Indice di permeabilità  $I_p = 40\%$  della superficie libera da edificazioni; dovrà comunque essere garantita l'invarianza idraulica del lotto, certificata da idonea relazione.
12. Lo strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.), per quanto attiene gli aspetti compositivi, deve promuovere la realizzazione di un nucleo urbano integrato con i caratteri tipici dell'abitato tradizionale o del contesto in cui si inserisce.
13. La rete irrigua e di scolo delle acque piovane può essere modificata solo se è prodotto uno studio di riordino idraulico che dimostri, dopo l'esecuzione dell'opera, la conservazione del sistema di irrigazione e di scolo ante operam.
14. Dovranno essere adottate tecnologie volte al risparmio energetico in modo che almeno il 30 % del fabbisogno energetico sia soddisfatto attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili oltre a quanto già previsto dalle normative vigenti.
15. Dovrà essere garantita l'integrazione delle tecnologie volte al risparmio con le tipologie di edificato

indicate negli allegati .

16. Gli impianti dovranno essere collocati ed accorpati in modo da non arrecare disturbo estetico.
17. Le aree per parcheggio pubblico e privato, la viabilità pedonale e ciclabile dovranno essere realizzate con pavimentazioni drenanti che garantiscano una buona permeabilità del suolo.
18. è fatto divieto di realizzare recinzioni verso la campagna circostante sostituendole con siepi vive o altre indicazioni di limite non riconducibili ad un manufatto edilizio.
19. Contestualmente al progetto degli edifici dovrà essere proposto anche lo studio del verde con particolare attenzione al rapporto con la campagna circostante.
20. Nelle zone residenziali C sono prescrittive le disposizioni e gli atti normativi indicati dal capitolo 6.1 del Rapporto Ambientale. Valgono le prescrizioni del successivo articolo 38 in merito alla attività di mitigazione e compensazione.

## ARTICOLO 28 - ZONA D “INSEDIAMENTI PRODUTTIVI”

1. Sono quelle parti di territorio individuate cartograficamente con la lettera “D” destinate ad accogliere le attività produttive **ed economiche in genere** ed i relativi servizi.
2. Fatte salve ulteriori specificazioni contenute nelle tabelle di ogni singola area, nelle aree a destinazione produttiva sono ammesse tutte le attività industriali ed artigianali ed inoltre:
  - a) Artigianato sussidiario all’industria;
  - b) Trasporti e comunicazioni;
  - c) Servizi ausiliari dei trasporti;
  - d) Servizi e locali tecnici accessori, uffici amministrativi e tecnici, infrastrutture secondarie indotte;
  - e) Laboratori per studi e ricerche;
  - f) Attività di commercio all’ingrosso;
  - g) Magazzini di deposito, di stoccaggio e conservazione;
  - h) Esposizione di prodotti;
  - i) Centri commerciali ed attività commerciali in genere, (solo ove specificatamente individuati nelle tavole di P.R.G.C. e/o nelle schede d’area);
  - j) Centri direzionali;
  - k) E’ ammessa per ogni unità produttiva (azienda) la realizzazione di una residenza con SUL massima di 150 mq. La residenza è ammessa per ogni insediamento produttivo che costituisca unità immobiliare in singolo edificio isolato;
  - l) Impianti sportivi.

Per le aree produttive dismesse o dove è prevista la demolizione di strutture industriali il riutilizzo o la rioccupazione dei siti è subordinato alle verifiche atte ad accertare sussistenza di rischi o fattori di nocività oppure contaminazioni, nonché alla presentazione ed eventualmente esecuzione di piano di bonifica ai sensi della normativa statale e regionale. Deve essere garantita la corretta rimozione e smaltimento dei materiali di risulta.

3. Nelle aree “D” non sono ammesse attività produttive classificate “a rischio rilevante” ai sensi del D.lgs n.334/99 s.m.i , sono altresì escluse le aziende “sottosoglia”, quelle che detengono preparati e/o sostanze in quantità pari o superiori al 20% delle soglie stabilite all’art. 6 del citato Decreto Legislativo. Ai sensi della D.G.P. n. 391 – 19606 del 17/05/2012 punto h (Allegato 1, Parti 1 e 2 del D.lgs 334/1999 e s.m.i.). Qualsiasi titolo abilitativo è subordinato alla dichiarazione del richiedente sull’ appartenenza o meno a categorie di cui ai punti a, b, c, d dell’articolo 19, comma 3, PTCP – Var. DM. 9/5/2001 (Variante Seveso).
4. Le aree “D”, come sopra definite, sono suddivise, in relazione alle loro differenti caratteristiche, in zone di:
  - a) Riordino”, contrassegnate con la lettera “D” seguita dalla lettera minuscola “r” e dalla

- numerazione progressiva nella cartografia di P.R.G.C..
- 1) Sono quelle in cui non sono ammessi interventi di nuovo impianto; sono ammessi gli interventi di cui alle lettere, a), b), c), d), e2), e3), e4), e5), e6), e7) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, a), b) c) dell'articolo n. 9 delle presenti norme.
  - 2) E' possibile la realizzazione di soppalchi posti all'interno della volumetria esistente, gli stessi non devono occupare oltre il 50% della superficie coperta e possedere le caratteristiche di cui all'articolo n.55 del Regolamento Edilizio.
  - 3) Sono ammessi ampliamenti della superficie coperta "una tantum", in deroga agli indici di zona, in misura non superiore al 20%; il rapporto di copertura del lotto fondiario non deve superare il 60% della superficie fondiaria. Sono comunque consentiti modesti ampliamenti fino ad un massimo di 150 mq. di superficie coperta per unità produttiva, integrandoli nell'architettura esistente.
- b) Completamento, contrassegnate con la lettera "D" seguita dalla lettera minuscola "c" e dalla numerazione progressiva nella cartografia di P.R.G.C..
- 1) Sono lotti fondiari dotati di opere di urbanizzazione in cui le previsioni si attuano con intervento edilizio diretto, secondo gli indici contenuti nelle rispettive tabelle di zona.
  - 2) Sono ammessi interventi dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i e dell'articolo n. 9 delle presenti norme.
  - 3) Per tali interventi, in situazioni in cui sia necessario il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere richiesta la stipula di una convenzione a norma dell'articolo 49 5° comma della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i .
  - 4) E' possibile la realizzazione di soppalchi posti all'interno della volumetria esistente con le caratteristiche di cui all'articolo n. 55 del Regolamento Edilizio.
  - 5) Le aree di pertinenza degli edifici potranno essere sistemate a cortile o a verde con indice di permeabilità minimo pari a  $I_p = 20\%$  della superficie libera da edificazioni; dovrà comunque essere garantita l'invarianza idraulica del lotto, certificata da idonea relazione.
  - 6) La rete irrigua e di scolo delle acque piovane può essere modificata solo se è prodotto uno studio di riordino idraulico che dimostri, dopo l'esecuzione dell'opera, la conservazione del sistema di irrigazione e di scolo ante operam.
  - 7) Per gli aspetti relativi alla qualità urbana valgono le indicazioni contenuto nell'allegato 3
5. Per interventi di nuova edificazione, ampliamento o modificazione di edifici esistenti deve essere predisposta un'apposita documentazione attestante l'impatto acustico redatta in conformità di quanto prescritto nella normativa regionale e comunale vigente, contenente i requisiti acustici passivi degli edifici interessati e le eventuali opere di protezione acustica previste.
  6. Nell'ambito di stabilimenti industriali sono ammessi con dichiarazione di inizio attività ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i , gli interventi di cui alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1918 del 16 novembre 1977 s.m.i .
  7. Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione dovranno garantire l'invarianza idraulica delle aree, certificata da idonea relazione.
  8. La rete irrigua e di scolo delle acque piovane può essere modificata previo studio di riordino idraulico, approvato dal comune, che conservi, dopo l'esecuzione dell'opera, il sistema di irrigazione e di scolo ante operam.
  9. Le aree per parcheggio pubblico e privato, la viabilità pedonale e ciclabile dovranno essere realizzate con pavimentazioni drenanti che garantiscano una buona permeabilità del suolo.
  10. Si devono prevedere ai bordo lotto misure di mascheramento con barriere visive per garantire l'integrazione con il paesaggio circostante.
  11. Devono essere adottate coloriture e materiali chiari che migliorino l'inserimento nel contesto, con particolare cura allo studio delle coperture.
  12. Le recinzioni devono essere realizzate con la massima semplicità possibile e integrate con la messa a dimora di vegetazione arbustiva

13. I materiali da pavimentazione devono essere drenanti.
14. Gli interventi di trasformazione di impianti industriali sono subordinati alla procedura di bonifica dei siti e al rispetto di livello di risanamento idoneo alla nuova destinazione secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
15. Contestualmente al progetto degli edifici dovrà essere proposto anche lo studio del verde con particolare attenzione al rapporto con la campagna circostante.
16. Per gli edifici residenziali esistenti non connessi con le attività produttive, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia senza incremento della SUL residenziale esistente all'atto dell'adozione del P.R.G.C.
17. Nelle zone per insediamenti produttivi di completamento sono prescrittive le disposizioni e gli atti normativi indicati dal capitolo 6.1 del Rapporto Ambientale. Valgono le prescrizioni del successivo articolo 38 in merito alla attività di mitigazione e compensazione.
18. **Destinazioni d'uso turistico ricettive ed alberghiere: fatte salve ulteriori specificazioni contenute nelle tabelle di ogni singola area, in queste zone sono ammesse tutte le attività di tipo turistico ricettivo ed inoltre:**
  - a) **Esposizione di prodotti;**
  - b) **attività commerciali in genere limitate agli esercizi di vicinato;**
  - c) **Centri direzionali;**
  - d) **È ammessa la realizzazione di residenze del proprietario o del custode con SUL massima di 250 mq.**
  - e) **Impianti sportivi privati.**

## **ARTICOLO 29 - ZONA E “AGRICOLA” (articolo 25 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i )**

1. Comprende la parte delle aree del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agrarie composte da suoli di alto pregio agricolo (II classe) , in questa zona è fatto divieto di utilizzo del suolo per qualsiasi attività non legata all'agricoltura, in particolare è vietata la realizzazione di cave, di discariche per rifiuti di qualsiasi genere, di depositi a cielo aperto o interrati.
2. Sono consentiti gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e1), e2), e3), e4), e7), f) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380-a), b), c) d) dell'articolo n. 9 delle presenti norme
3. In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) Edifici residenziali al servizio della conduzione del fondo;
  - b) Edifici per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli;
  - c) Edifici per l'allevamento degli animali;
  - d) Attrezzature agricole;
  - e) Edifici per la ricettività agricola di tipo agrituristico.
4. I permessi per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:
  - a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975 n. 153 s.m.i e 10 maggio 1976 n. 352 s.m.i e della legge regionale 12 maggio 1975 n. 27 s.m.i e legge regionale 23 agosto 1982 n. 18 s.m.i anche quali soci di cooperative; ai sensi del D.Lgs. n°99/2004 tale disposizione deve essere intesa in riferimento alla figura dell'Imprenditore Agricolo Professionale.
  - b) Società di persone non in accomandita che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'articolo n. 2, comma 1 del D.lgs. n°99/04 e nelle quali almeno un socio deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.
  - c) Società di persone in accomandita che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'articolo n. 2, comma 1 del D.lgs. n°99/04 e nelle quali almeno un socio



- accomandatario deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.
- d) Società cooperative che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'articolo n. 2, comma 1 del D.lgs. n°99/04 e nelle quali almeno un quinto dei soci deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale e l'amministratore deve essere anche socio della medesima.
  - e) Società di capitali che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'articolo n. 2, comma 1 del D.lgs. n°99/04 e nelle quali almeno un amministratore deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.
  - f) agli Imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo n. 2 della L.R. 63/78 s.m.i e successive modifiche ed integrazioni in cui il richiedente deve dimostrare di:
    - 1) dedicare all'azienda agricola almeno il 25% del proprio tempo di lavoro complessivamente svolto,
    - 2) avere residenza e domicilio in azienda;
    - 3) condurre direttamente l'azienda senza salariati fissi
    - 4) avere una ampiezza tale da richiedere almeno 104 giornate di lavoro convenzionali in un anno.
  - g) i soggetti giuridici (non fisici) di cui al D.lgs. 99/2004 devono disporre dei requisiti essenziali (fondo agricolo) e devono esprimere una unica unità abitativa per azienda
5. Tutte gli altri permessi previsti saranno rilasciati ai soggetti di cui al comma precedente.
  6. All'atto del rilascio del permesso a costruire dovrà essere presentato un atto di impegno e di vincolo notarile dei terreni ai sensi del 7° comma articolo n.25 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i, all'interno del quale sarà prevista la sanzione per il cambio di destinazione d'uso non autorizzato, che dovrà essere pari al valore dell'immobile determinato dall'Ufficio del Territorio (ex-U.T.E.).
  7. L'atto di vincolo dovrà, in ogni caso, ricomprendere tutta la particella catastale sul quale insiste l'edificio.
  8. Le strutture agricole quali stalle, tettoie, magazzini, attrezzature agrituristiche, ecc., non sono considerate agli effetti della determinazione della superficie utile lorda delle abitazioni per i conduttori dei fondi realizzabile.
  9. Per la determinazione della superficie utile lorda (SUL) relativa alle nuove costruzioni o agli ampliamenti delle abitazioni esistenti destinate alla residenza dei conduttori dei fondi di cui al punto 4 precedente, si procederà attraverso il computo del numero degli addetti necessari alla conduzione delle aziende, calcolato sulla base della tabella regionale ettaro/coltura e allevamenti di animali/giornate di lavoro per capo, come segue:

COLTURE E ATTIVITA'	PIANURA	
	A	B
"A"= aziende con elevato livello di specializzazione, di dimensioni medio-grandi, con livello di meccanizzazione medio-alto e/o con allevamenti di tipo industriale.		
"B"= aziende di dimensioni medio-piccole, con livello di meccanizzazione medio-basso e/o con allevamenti di tipo tradizionale.		
grano/orzo	5	10
mais, soia, oleaginose, barbabietola	6	12
prato foraggero	8	12
Pascolo	1	
Riso	8	15
orto intensivo sotto tunnel (tipo stagionale)	300	450
orto intensivo	250	400
orto pieno campo	100	150
Patata	20	40
legumi secchi	40	

menta e piante officinali	60	80
Fragola	300	
Frutteto	60	100
piccoli frutti	150	
Vigneto	90	130
Noccioleto	40	50
vivaio viti-frutticolo	400	
floricole pieno campo	300	
vivaio arbustive ornamentali	200	
vivaio arboree ornamentali	150	
pioppeto e arboricoltura da legno	5	
colt.in serra (anche tunnel fissi e riscaldati) e funghi	2000	3000
castagneto da frutto	20	50
Bosco	2	
<b>Agricoltura biologica (eccetto cereali autunno/vernini e foraggere): aggiungere + 30% alla corrispondente coltura</b>		
Set-aside	1	
vacche - stab.libera	3	5
vacche - stab.fissa	10	15
vacche nutrici	5	10
bovini carne/allievi	2	3
Equini	4	6
pecore e capre da latte	4	5
altri ovini/caprini	2	
Scrofe	3	4
altri suini (per 10 capi)	3	15
avicoli (per 100 capi)	3	5
avicoli con allevamento a terra (x100 capi)	3	10
Struzzi	3	
cagne fattrici	4	
cunicoli (per 100 capi)	10	15
api stanziali x alveare	1	1,5
api nomadi x alveare	1,5	2
chioccioline (ad ha)	150	
rane e pesci (a tonnellata)	8	20
Prodotti zootecnici trasformati in azienda		+10% del totale delle giornate relative al bestiame
Zootecnica biologica (secondo norme previste da Reg.CE 1804/99 e s.m.i.): aggiungere + 10%		
uva trasformata in azienda (ad ha)	10*	20*
* = i 10 g.te lavorative per i vini non soggetti a invecchiamento, 20 giornate in caso di vini da invecchiamento		

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

numero camere autorizzate	<b>g.te lavorative convenzionali</b>			
	<u>Alloggio</u>	<u>Alloggio+ colazione</u>	<u>Alloggio+½ pensione</u>	<u>Alloggio + pensione completa</u>
1	0,05	0,10	0,20	0,30
2	0,10	0,15	0,25	0,40
3	0,15	0,25	0,35	0,50
4	0,18	0,35	0,45	0,60
5	0,22	0,45	0,55	0,80
6	0,26	0,55	0,65	1,00

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

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

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

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

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

dove:

Sc = Superficie delle varie colture

G1 = Giornate lavorative per ogni coltura o capo animale

Az = Allevamenti di animali

287 = Giornate lavorative anno per addetto.

10. La superficie utile relativa alle nuove costruzioni si otterrà attribuendo mq. 70 di SUL per addetto e mq. 33 di SUL per ogni persona facente parte del suo nucleo familiare residente nell'azienda e detraendo dalla superficie utile così calcolata la superficie utile residenziale esistente alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C., qualora quest'ultima superficie utile non venga demolita o trasformata ad uso agricolo non residenziale con opportune opere edilizie.

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

12. Dovrà comunque essere dimostrata la presenza in azienda degli addetti teoricamente computati.

13. Per iniziative agricole in forma cooperativistica o comunque associata i fondi dei partecipanti alle iniziative possono essere considerati concorrenti a tutti gli effetti alla formazione delle iniziative stesse, sempre che riguardino superfici con capacità ancora da sfruttare.

14. Ai fini del calcolo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti a destinazione agricola componenti l'azienda anche non contigui con esclusione dei terreni classificati catastalmente a bosco, pascolo od incolto sterile.

- 15.- Per aziende che hanno terreni su Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito delle aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area sita nei Comuni di Pinerolo, Macello, Vigone, Cavour, Scalenghe e Cercenasco, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1000 mc. (330 mq. di SUL).
16. Non sono ammessi trasferimenti di capacità edificatoria residenziale tra aziende diverse eccetto che per iniziative cooperativistiche o comunque associate attuate da persone giuridiche regolarmente costituite a norma delle vigenti disposizioni.
17. Gli insediamenti produttivi agricoli di nuovo impianto (centri aziendali) dovranno essere sottoposti preventivamente ad uno studio di impatto ambientale, verificato dall'organo tecnico comunale, che dimostri la compatibilità dell'intervento con l'ambiente circostante e non potranno prescindere da tipologie tradizionali della cascina piemontese a corte chiusa od in linea, fatto salvo quanto disposto dal D.Lgs. 3/4/2006, n. 152 in materia di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.).
18. Non sono ammesse nuove costruzioni residenziali agricole se non viene preventivamente dimostrata la impossibilità di procedere al recupero di residenza agricole esistenti o di utilizzare strutture agricole anch'esse preesistenti. Eventuali nuove costruzioni residenziali rappresentano l'ultima ipotesi edilizia legittimata solo dalla verificata assenza di altre soluzioni trasformative, dimostrata da un programma di intervento aziendale che analizzi tutte le alternative possibili. Le nuove residenze saranno realizzate, possibilmente in aderenza o in continuità con gli edifici esistenti evitando episodi edilizi isolati in mezzo ad un lotto, esse avranno le caratteristiche tipologiche di cui agli allegati 1 e 2 allegati in calce.
19. I nuovi edifici diversi dalla residenza e necessari allo svolgimento dell'attività agricola quali stalle, magazzini, silos, depositi, ecc., sono ammessi nel rispetto dei parametri urbanistici contenuti nella scheda d'area
- Il rilascio dei permessi per costruire relativi ad ampliamenti ed a nuovi allevamenti per bovini, equini, suini, capi minori ed avicunicoli, è subordinato alla preventiva dimostrazione della disponibilità di adeguate superfici idonee alla utilizzazione agronomica delle deiezioni o alternativamente di adeguati sistemi di trattamento e successivo smaltimento, approvati dal servizio di Igiene Pubblica dell'Unità Sanitaria Locale.
  - Ai sensi del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 s.m.i, allegato IV punto 1 sono allevamenti intensivi non collegati alla conduzione del fondo agricolo quelli in cui il numero di capi sia maggiore di quello derivante dal seguente rapporto: 40 quintali di peso vivo di animali per ettaro di terreno funzionalmente asservito all'allevamento. Sono comunque esclusi dalla definizione di allevamenti intensivi, indifferentemente dalla loro localizzazione, gli allevamenti con numero di animali inferiore o uguale a: 1.000 avicoli, 800 cunicoli, 120 posti per suini da produzione (di oltre 30 kg) o 45 posti per scrofe, 300 ovicaprini, 50 posti bovini. Gli allevamenti intensivi sono ammessi ma devono essere sottoposti ai disposti di cui al D.Lgs. 3/4/2006, n. 152 s.m.i, alla legge regionale 14.12.1998 n.40 s.m.i ed a quelli contenuti nelle linee guida della Regione Piemonte.
  - Nella superficie agricola utilizzabile ai fini dello spandimento di cui al precedente comma potranno essere computati anche terreni di terzi, non gravati da carico di bestiame, a ciò asserviti mediante atto d'obbligo unilaterale, posti a distanza non superiore a chilometri sette, misurata in linea d'aria, dal centro aziendale, compresi i terreni posti al di fuori dei confini comunali.
20. Gli allevamenti industriali, non sono ammessi sul territorio comunale. Sono considerati allevamenti industriali intensivi quelli aventi le caratteristiche dimensionali di cui all'articolo 6 delle presenti norme e li impianti con più di:
- 40.000 posti pollame;
  - 2.000 posti suini da produzione (di oltre 30 kg), o
  - 750 posti scrofe.
21. La trasformazione di stalle per allevamento di bovini od attrezzature rurali in stalle per allevamenti suinicoli od avicoli dovrà essere specificatamente autorizzata dall'autorità comunale sulla base di uno studio ambientale, verificato dall'Organo Tecnico Comunale, che dimostri la compatibilità della trasformazione con l'ambiente circostante.
22. Per la realizzazione di nuove stalle di nuovi centri aziendali del tipo non industriale, o per le stalle di

- nuova attivazione da parte di agricoltori, anche non a titolo principale, sono permesse alle seguenti distanze:
- d) Dal confine delle aree residenziali mt. 100 (ml. 500 per allevamenti suinicoli, avicoli e sanati)
  - e) Dalle costruzioni segnalate come beni ambientali mt. 100 (ml. 500 per allevamenti suinicoli, avicoli e sanati)
  - f) Da case sparse di abitazione esistenti alla data di adozione del presente Piano Regolatore ( 6 luglio 1995) mt. 50 (ml. 250 per allevamenti suinicoli, avicoli e sanati)
  - g) Dalla residenza del proprietario o conduttore mt. 25
  - h) Dagli altri edifici mt. 35 (mt. 50 nel caso di stalle per di allevamenti suinicoli ed avicunicoli nonché per stalle di parchi faunistici)
23. Tra le aree residenziali e le stalle e manufatti in genere di nuovo impianto, dovrà essere previsto in progetto, secondo quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale in fase di rilascio del Permesso per Costruire, la creazione di cortine verdi dello spessore almeno di 5 mt. composte da alberi di medio e alto fusto o di siepi che dovranno avere altezza minima di mt. 2,00 dal piano stradale di riferimento.
  24. Gli ampliamenti delle stalle dei centri aziendali esistenti possono essere realizzati sia con aggiunte che con nuove costruzioni nell'area direttamente asservita, anche a distanze inferiori a quelle sopradette purché utilizzino materiali, tipologie ed altezze conformi alle strutture preesistenti e purché sul lato opposto, rispetto alla struttura preesistente, delle aree e costruzioni da salvaguardare, fatta salva la verifica delle distanze sugli altri lati, nonché alla esplicita condizione che la conduzione dell'esistente sia stata effettuata senza arrecare nessun danno ambientale e nessun disagio ai residenti da accertarsi con esplicito parere dell'ARPA (tale norma non è applicabile nel caso di allevamenti suinicoli).
  25. Si richiamano i disposti del D.P.R. 303/56 e s.m.i ; dovranno in ogni caso essere rispettate le distanze minime di 50 metri delle concimaie dalle abitazioni, nonché dai depositi e dalle condutture delle acque potabili.
  26. I silos a trincea costituiti da platea e muri di contenimento in calcestruzzo di altezza:
    - a) inferiore a metri 1,50 possono essere edificati a confine ma devono distare almeno metri 5,00 dal ciglio della viabilità pubblica o di uso pubblico;
    - b) compresa fra metri 1,50 e metri 2,00 non vengono considerati fabbricati di servizio possono essere costruiti a mt.3 dal confine e devono distare almeno metri 5,00 dal ciglio della viabilità pubblica o di uso pubblico;
    - c) superiore a metri 2,00 sono considerati fabbricati di servizio.
    - d) Devono essere schermati, dove visibili da viabilità o spazi pubblici, da cortine vegetali dello spessore almeno di 5 mt. composte da alberi di medio e alto fusto o con siepi di altezza minima di mt. 2,00 dal piano stradale di riferimento.
  27. I silos in elevazione di qualsiasi altezza devono distare dai confini di proprietà e dalle strade pubbliche ad una distanza pari all'altezza con un minimo di m. 5,00.
  28. Le vasche fuori terra per accumulo liquame dove visibili da viabilità o spazi pubblici, devono essere schermate da cortine vegetali dello spessore almeno di 5 mt. composte da alberi di medio e alto fusto o con siepi di altezza minima di mt. 2,00 dal piano stradale di riferimento e realizzate ad una distanza da abitazioni pari a quelle prescritte per le stalle di cui al precedente punto 18.
  29. Edifici residenziali esistenti alla data di adozione del piano in zona agricola (indicati nella cartografia di piano con il simbolo "X"), gli edifici agricoli non più utilizzati o non più necessari all'attività agricola (comprese le residenze rurali) esistenti ed inutilizzati alla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del Progetto Preliminare di P.R.G.C., o in cui successivamente, per i motivi previsti dal 10° comma dell'articolo 25 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i sia venuta meno la destinazione agricola; sono ammessi interventi edilizi sino alla ristrutturazione edilizia con recupero alla residenza ed ad altre destinazioni d'uso compatibili con la residenza, dei volumi già destinati alla residenza agricola, nonché dei volumi agricoli non più utilizzati, purché compresi nel "corpo principale dell'edificio" e purché l'intervento di recupero porti alla creazione di non più di due unità immobiliari. La creazione di più di due unità immobiliari è subordinata alla redazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo o Permesso per Costruire convenzionato ex articolo 49 5° comma della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i , nel quale siano disciplinate la dotazione delle

opere infrastrutturali e dei servizi pubblici di cui all'articolo n.21 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i. Qualora il mutamento per una destinazione d'uso sia per utilizzi diversi dalla residenza dovrà essere stipulata una convenzione che regolamenti l'intervento dal punto di vista urbanistico e della tutela ambientale. Le destinazioni ammissibili, oltre alla residenza, sono le seguenti: residenza collettiva, attività ricettive e di ristorazione compresa l'attività alberghiera, attività sportive e culturali legate alla fruizione dell'ambiente naturale, depositi e magazzini, uffici. Per pubblici esercizi (ristoranti, bar, birrerie, ecc...) dovranno essere soddisfatte anche le seguenti condizioni:

- a) distanza minima da insediamenti residenziali circostanti dell'immobile o della parte di immobile interessata di almeno:
- b) m. 30 per i pubblici esercizi di tipo A (articolo 5 comma 1. della L. 25.08.1991, n. 287)
- c) m. 100 per i pubblici esercizi di tipo B (articolo 5 comma 1. della L. 25.08.1991, n. 287)
- d) viabilità di accesso adeguata
- e) spazi per parcheggi commisurati alla capacità di accoglimento massima del locale (almeno mq. 3 per ogni fruitore teorico).

Gli edifici residenziali uni e bifamiliari esistenti prima dell'entrata in vigore della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i. e gli edifici rurali abbandonati o non più necessari per le esigenze dell'azienda agricola, possono usufruire per una sola volta, per interventi a destinazione residenziale volti all'adeguamento ed al recupero del patrimonio edilizio esistente di un incremento di SUL residenziale di mq. 75, previo atto pubblico di vincolo onde evitare, nel tempo, di fruire ulteriormente di tale diritto e purché nel rispetto dei parametri di altezza massima, distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici prescritti dalle tabelle di area e con esclusione di ulteriori ampliamenti di superfici coperte per tettoie e porticati.

L'utilizzo dell'incremento di SUL residenziale deve avvenire con il riuso delle SUL di strutture esistenti già adibite ad altre destinazioni e, in caso di impossibilità di riuso dell'esistente, con ampliamenti ex-novo, in tal caso l'ampliamento massimo ammesso sarà ridotto a mq. 40 di SUL.

Sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) e7) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, a) b) c) del precedente articolo n.9.

30. Gli edifici o porzioni di edificio non compresi nei corpi principali potranno subire trasformazioni d'uso come pertinenze dell'edificio principale in cui sono ammesse destinazioni quali: rimesse, depositi, magazzini, lavanderie. Sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) e7) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, c), ~~d)~~ del precedente articolo n.9.
31. Tutti gli interventi di recupero dovranno mantenere i caratteri estetici ed architettonici tipici dell'architettura rurale, la scansione originaria delle aperture (è consentita la possibilità di raggiungere le altezze minime interne e le superfici aero illuminanti prescritte per legge), le volte in muratura esistenti, a meno di dimostrati problemi statici o funzionali, gli elementi ornamentali quali portali, nicchie e cappelle votive.
32. Nei lotti di terreno di pertinenza è consentita la realizzazione di bassi fabbricati di esclusiva pertinenza dell'edificio cui si riferiscono, fissata con atto di vincolo appositamente stipulato, conformi ai parametri dettati per i bassi fabbricati relativamente ad altezza, distanza da confini e da edifici, e purché la superficie coperta non ecceda 1/3 di superficie complessiva del lotto.
33. Nelle zone agricole sono consentiti impianti ed opere di urbanizzazione tra cui cabine elettriche e telefoniche, torri piezometriche.
34. Gli edifici a destinazione produttiva non compatibili con le norme della zona, sono indicati nella cartografia di piano con il simbolo "X". Le attività produttive in essi insediate alla data di adozione del piano, possono continuare a svolgere la loro attività. La loro permanenza è ammessa solo se lo smaltimento dei rifiuti solidi e delle acque di risulta delle lavorazioni risulta conforme alle disposizioni di legge vigenti. L'ampliamento o la ristrutturazione sono condizionati alla dimostrazione del rispetto di tali norme di legge. Per tali edifici sono ammessi interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e5), dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, a), b), c), del precedente articolo n.9, sono ammessi incrementi delle superfici produttive limitatamente a opere di adeguamento igienico-sanitarie o in osservanza di norme in materia di igiene e di sicurezza sul lavoro con il limite del 20% della superficie coperta esistente alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. con un massimo ammesso di mq. 100. Sono sempre consentiti ampliamenti fino a 50 mq. Sono ammessi porticati o tettoie aperte fino ad una superficie massima di 85 mq. da utilizzarsi esclusivamente per ricovero di

macchinari, per movimentazione e dei materiali per la lavorazione. L'altezza massima di tali ampliamenti non potrà essere superiore a quella dell'edificio esistente. In presenza di interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento devono essere previsti parcheggi e verde pubblico o di uso pubblico in misura pari al 10% dell'area fondiaria, oppure 15% della superficie utile lorda. Nel caso di cessazione o di rilocalizzazione dell'attività produttiva  $\varnothing$  in zona propria nel territorio comunale, l'immobile potrà assumere le destinazioni proprie della zona oppure essere destinato ad usi residenziali o compatibili con la residenza, limitatamente al recupero del 30% della SUL esistente, previa demolizione della struttura produttiva esistente mediante la predisposizione di un progetto di ristrutturazione esteso all'intero impianto produttivo, da autorizzare con permesso di costruire convenzionato che garantisca l'attuazione degli interventi di demolizione e le aree da destinare a parcheggi e verde pubblico

35. Gli edifici di abitazione e quelli accessori alla residenza, ivi comprese le trasformazioni totali di edifici esistenti (ristrutturazione totale e demolizione con successiva ricostruzione) dovranno rispettare le caratteristiche tradizionali di impianto e tipologiche. La disposizione planimetrica degli edifici componenti il centro aziendale dovrà essere ricondotta alla forma tipica della cascina piemontese a corte chiusa o in linea. Gli edifici per attrezzature agricole dovranno essere convenientemente inseriti nel centro aziendale, il colore delle coperture, la tipologia degli sporti e la finitura delle murature dovrà essere congruente con i preesistenti edifici tradizionali.
36. L'area pavimentata con materiale cementizio già destinata a pista per il decollo e l'atterraggio di aerei militari posta, in località San Bernardo denominata "Pista", per la parte non compresa nella zona produttiva di completamento contrassegnata con la sigla Dc7, dovrà essere recuperata all'uso agricolo mediante l'asportazione del materiale inerte ed il ripristino del suolo coltivabile. ~~In alternativa~~ Potrà ospitare impianti di produzione di energia rinnovabile di tipo "fotovoltaico a terra" con le modalità realizzative di cui al successivo articolo n.49; è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive scoperte e delle attrezzature tecniche fino ad un massimo di mq. 200 di superficie coperta.
37. La rete irrigua e di scolo delle acque piovane può essere modificata solo se è prodotto uno studio di riordino idraulico che dimostri, dopo l'esecuzione dell'opera, la conservazione del sistema di irrigazione e di scolo ante operam.
38. Per tutti i manufatti, salvo quanto diversamente disposto nel presente articolo, valgono le seguenti distanze:
- minime dai confini di proprietà ( $d=1/2H$ ) mt. 5 o pari all' esistente
  - minime tra fabbricati ( $d = H$ ) mt. 10 tra pareti finestrate / mt 5 tra pareti entrambe ceche
39. Nelle zone agricole sono prescrittive le disposizioni e gli atti normativi riguardanti il paesaggio agrario e irriguo di cui ai capitoli 6.2.3, 6.2.4, del Rapporto Ambientale.
40. Piscine scoperte ad uso privato a servizio della residenza. Tali manufatti sono pertinenti con volume non superiore al 20% di quello dell'edificio principale, non possono avere una loro destinazione autonoma e diversa da quella a servizio della casa di abitazione, devono essere realizzati all'interno del mappale su cui insiste l'edificio residenziale di cui la piscina è pertinenza o ad una distanza massima dallo stesso di m.20. Non potranno essere realizzate nelle zone del territorio comunale classificate di Classe IIIa, IIIb2 e IIIb3 di pericolosità geomorfologica così come indicate sulla carta di Sintesi del PRGC Vigente, nonché nelle aree poste entro la fascia di tutela ambientale di 150 mt. dal T. Lemina. Prima del rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere prodotta autorizzazione allo scarico ai sensi dell'articolo n. 124 del D. Lgs.152/2006, Testo Unico dell'Ambiente (TUA), Parte IV Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall'inquinamento e di gestione delle risorse idriche e s.m.i. . Qualora la realizzazione della piscina comporti la trasformazione e l'impermeabilizzazione di aree adibite all'uso agricolo e coltivate o di aree pertinenti inerbiti, sarà necessario prevedere, per il rilascio del titolo abilitativo, opere di mitigazione ambientale finalizzate a garantire l'invarianza idraulica dell'intervento rispetto alla situazione previgente, nonché la realizzazione di idonee e commisurate opere di compensazione ambientale finalizzate al miglioramento ambientale delle sponde del torrente Lemina, attraverso l'asportazione di essenze vegetali invasive e/o la piantumazione di essenze vegetali autoctone, evitando l'uso di quelle inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 "Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con DGR 23-2975 del 29

*febbraio 2016 e approvazione del documento "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale" e di quelle inserite negli elenchi aggiornati con la D.G.R. 27 maggio 2019, n. 24-9076, dando priorità alla piantumazione e sistemazione delle sponde nella zona del capoluogo su aree di proprietà pubblica. Il progetto delle opere di compensazione dovrà essere accompagnato da idoneo piano di manutenzione, contenente il cronoprogramma delle opere manutentive necessarie a garantire la conservazione dell'opera di compensazione nel tempo. Le opere manutentive restano a carico del soggetto attuatore per i primi 5 anni.*

## ARTICOLO 30 - NUCLEI RURALI

1. Sono aree residenziali ubicate in zona agricola, indicate in cartografia con la sigla "NR", ove permangono caratteri originali degli antichi insediamenti agricoli tipici della area, in cui sono previsti interventi conservativi e di recupero edilizio; sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'articolo 26 comma 5) lettere a), b), e), h), i), j). Le destinazioni agricolo-produttivo o agrituristiche, sono ammesse come pure le destinazioni accessorie funzionalmente collegate all'attività principale quali laboratori per la trasformazione, magazzini di stoccaggio, piccoli spazi di vendita.
2. Gli interventi consentiti sono quelli previsti alle lettere a), b), c), d) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, e a), b), c), del precedente articolo n.9.
3. Per gli edifici a destinazione agricola in atto o prevista valgono le norme di cui all'articolo 29. Gli interventi su edifici esistenti dovranno essere mirati al mantenimento e/o al ripristino degli elementi connotanti la tipologia e in particolare, gli spazi a cortile, la composizione dei fronti, l'organizzazione planivolumetrica dell'edificato.
4. In caso di ampliamenti in edifici a destinazione residenziale è consentito l'incremento "una tantum" delle superfici utili esistenti, ivi comprese le tettoie aperte, in misura non superiore al 20% della superficie attuale e fino ad un massimo di mq. 40.
5. Tutti gli interventi che andranno ad alterare i volumi esistenti, dovranno essere corredati da elaborati idonei a valutare il corretto inserimento ambientale dei nuovi volumi.
6. Tutte le nuove costruzioni ivi comprese i corpi aggiunti in area di pertinenza dovranno acquisire, prima del rilascio della Concessione, il parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.
7. **Piscine scoperte ad uso privato a servizio della residenza. Tali manufatti sono pertinenziali con volume non superiore al 20% di quello dell'edificio principale, non possono avere una loro destinazione autonoma e diversa da quella a servizio della casa di abitazione, devono essere realizzati all'interno del mappale su cui insiste l'edificio residenziale di cui la piscina è pertinenza o ad una distanza massima dallo stesso di m.20. Non potranno essere realizzate nelle zone del territorio comunale classificate di Classe IIIa, IIIb2 e IIIb3 di pericolosità geomorfologica così come indicate sulla carta di Sintesi del PRGC Vigente, nonché nelle aree poste entro la fascia di tutela ambientale di 150 mt. dal T. Lemina. Prima del rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere prodotta autorizzazione allo scarico ai sensi dell'articolo n. 124 del D. Lgs.152/2006, Testo Unico dell'Ambiente (TUA), Parte IV Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall'inquinamento e di gestione delle risorse idriche e s.m.i. Qualora la realizzazione della piscina comporti la trasformazione e l'impermeabilizzazione di aree adibite all'uso agricolo e coltivate o di aree pertinenziali inerbite, sarà necessario prevedere, per il rilascio del titolo abilitativo, opere di mitigazione ambientale finalizzate a garantire l'invarianza idraulica dell'intervento rispetto alla situazione previgente, nonché la realizzazione di idonee e commisurate opere di compensazione ambientale finalizzate al miglioramento ambientale delle sponde del torrente Lemina, attraverso l'asportazione di essenze vegetali invasive e/o la piantumazione di essenze vegetali autoctone, evitando l'uso di quelle inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 "Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con DGR 23-2975 del 29 febbraio 2016 e approvazione del documento "Linee**



*Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale" e di quelle inserite negli elenchi aggiornati con la D.G.R. 27 maggio 2019, n. 24-9076, dando priorità alla piantumazione e sistemazione delle sponde nella zona del capoluogo su aree di proprietà pubblica. Il progetto delle opere di compensazione dovrà essere accompagnato da idoneo piano di manutenzione, contenente il cronoprogramma delle opere manutentive necessarie a garantire la conservazione dell'opera di compensazione nel tempo. Le opere manutentive restano a carico del soggetto attuatore per i primi 5 anni.*

## ARTICOLO 31 - AREA DI RISPETTO AMBIENTALE A TUTELA DELLA FUTURA ESPANSIONE URBANA (ARA)

1. Sono zone a destinazione "agricola" di salvaguardia del contesto abitato in cui sono ammesse esclusivamente le normali operazioni culturali agricole; hanno funzione di "filtro" tra le zone residenziali e quelle agricole. Nelle aree ARA non è ammesso l'insediamento di nuove aziende agricole e la realizzazione di allevamenti di ogni tipo e specie.
2. I terreni compresi nell'area di rispetto ambientale continuano a possedere l'indice di volumetria fabbricabile attribuito all'area agricola, esso tuttavia non potrà essere utilizzato in sito ma potrà essere trasferito nell'area agricola esterna a quella di rispetto ambientale.
3. Per le aziende agricole esistenti e funzionanti alla data dell'adozione del P.R.G.C. che abbiano il centro aziendale nell'area, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, a), b), c) del precedente articolo n.9. Gli ampliamenti di attrezzature agricole dovranno avvenire dalla parte opposta agli insediamenti residenziali esistenti.
4. Per quanto non specificatamente escluso nei precedenti commi valgono le norme per le zone agricole di cui al precedente articolo n.29

## ARTICOLO 32 - AREE A VERDE PRIVATO

1. Aree a verde privato, contraddistinte con dalla sigla Vp, sono costituite da parchi e giardini privati. In tali ambiti, è vietata qualsiasi trasformazione edilizia o urbanistica. Sono consentite le operazioni di manutenzione delle aree, e la realizzazione di interventi migliorativi tra cui sono comprese attrezzature per il tempo libero e lo sport sempreché non modificchino lo stato superficiale dei luoghi, è ammessa la costruzione di autorimesse completamente interrate o parcheggi fuori terra. Nell'ambito di attrezzature per sosta, lettura, incontro, sport, sono ammesse la realizzazione di servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago. Tali aree possono essere asservite o dismesse per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali o per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi ai sensi dell'articolo 21 della L.R.56/77 s.m.i., per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e parcheggi. Gli stalli e le corsie dei parcheggi devono avere superficie percolante ed inerbita.
2. Se incluse in aree di trasformazione di tipo residenziale o produttivo ne assumono le disposizioni normative; le relative capacità edificatorie non possono essere utilizzate nell'ambito dell'area a verde privato.
3. Tabella aree VP:

Sigla	Area Normativa di cui fanno parte	Capacità Edificatoria	
VP-1	B3e-a	Sì	La capacità edificatoria dell'area VP1 è calcolata con i parametri edilizi di cui alla Scheda dell'area B3e-A L'area non può essere edificata ma la sua capacità edificatoria può essere trasferita ed utilizzata all'interno della Sub-Area A della Zona B3e Le modalità di trasferimento della capacità edificatoria sono indicate nella scheda dell'area B3e.
VP-2	B3e-b	No	Analogamente all'area urbanistica della quale fa parte non possiede capacità edificatoria
VP-3	B3e-b	No	Analogamente all'area urbanistica della quale fa parte

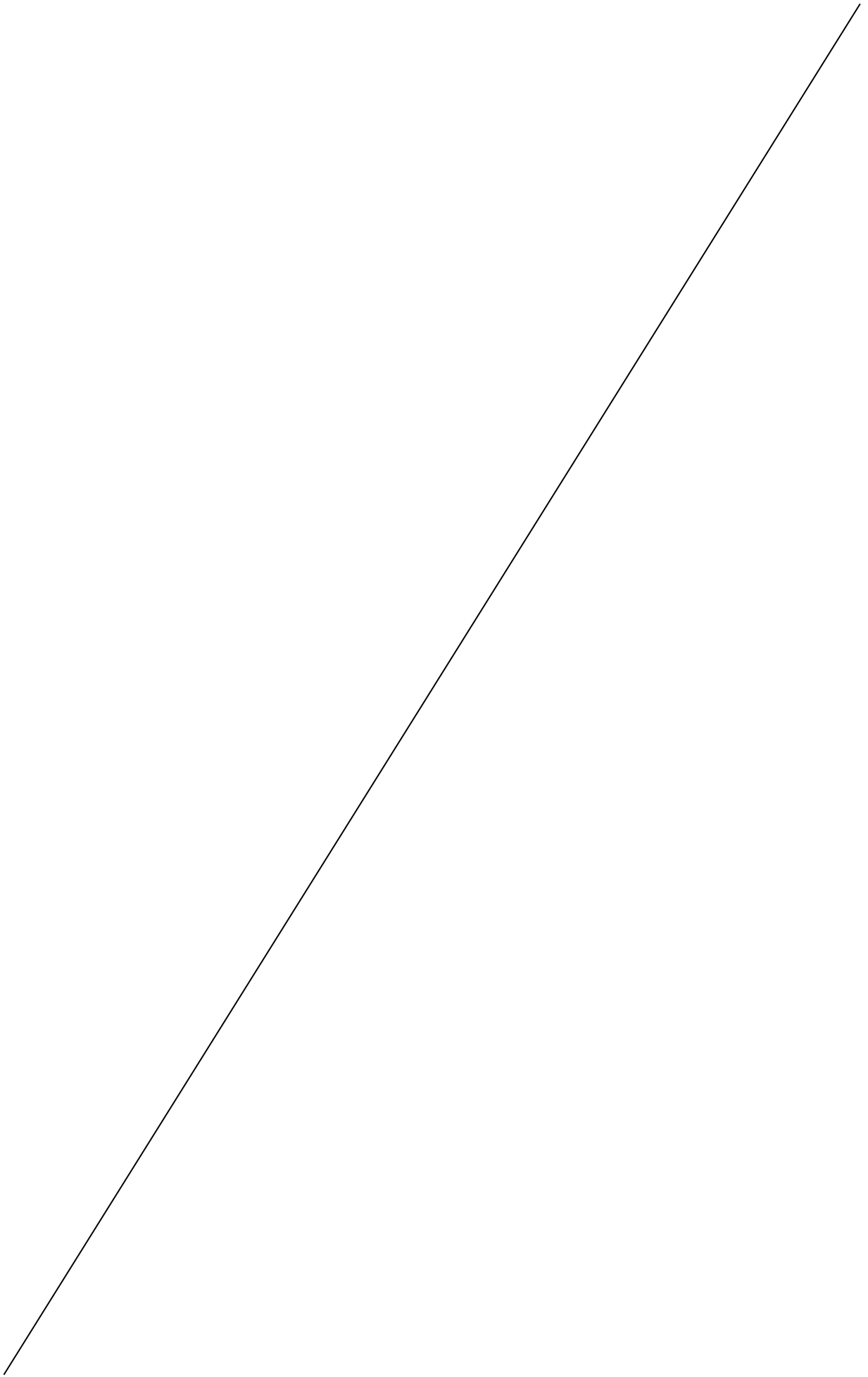
			non possiede capacità edificatoria
VP-4	Dc4	Sì	La capacità edificatoria dell'area VP4 è calcolata con i parametri edilizi di cui alla Scheda dell'area Dc.4 L'area non può essere edificata ma la sua capacità edificatoria può essere trasferita ed utilizzata all'interno della Zona Dc.4
VP-5	Dc.5	No	
VP-6	Dc.5	No	Oltre agli interventi ammessi dal comma 1 è possibile la realizzazione di piscine scoperte a servizio dell'attività turistico ricettiva. Prima del rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere prodotta autorizzazione allo scarico ai sensi dell'articolo n. 124 del D. Lgs.152/2006, Testo Unico dell'Ambiente (TUA), Parte IV Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall'inquinamento e di gestione delle risorse idriche e s.m.i.

## ARTICOLO 33 - ZONA F “ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE”

- Il Piano Regolatore Generale assicura una dotazione complessiva di servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata alla entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei parametri stabiliti dall'articolo n. 21 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i. Le aree per servizi sociali sono individuate con la lettera “F” seguita dalla numerazione progressiva, in queste zone sono ammessi gli interventi necessari al funzionamento od alla realizzazione degli edifici, delle attrezzature ed impianti conformi alle specifiche destinazioni indicate dal piano. Tutte le aree per servizi hanno dignità urbanistica autonoma, escluse quelle contrassegnate con le sigle F8 e F13 che sono parte integrante delle aree di espansione residenziale contrassegnate con le sigle C2e C3.  
Fatto salvo quanto specificatamente prescritto nella scheda d'area, le zone F, comprese nel perimetro del Centro Storico A2 e contrassegnate con le sigle F1, F2, F6, F9, F10, F11, F14, sono soggette alle norme di cui all'articolo 25, quelle poste in prossimità delle zone urbanistiche di tipo B, contrassegnate con le sigle F3, F4, F5, F15, sono soggette alle norme di cui all'articolo 26, quelle poste in prossimità delle zone urbanistiche di tipo D, contrassegnate con le sigle F18, F20, sono soggette alle norme di cui all'articolo 28. Le aree contrassegnate con le sigle F7, F12, F16, F17, F19, sono dotate di specifica normativa contenuta nella scheda d'area.
- Nelle aree “F”, il tipo di servizio indicato nella cartografia può essere variato nel rispetto dei parametri minimi previsti dall'articolo n. 21 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. se compreso nello stesso ambito della tipologia di servizio
- La proprietà degli immobili destinati a servizi pubblici, può essere privata, in tal essere assoggettati ad uso pubblico mediante stipula di convenzione che definisca anche i rapporti di gestione del servizio secondo quanto disposto dal comma 4 dell'articolo n. 21 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i
- Le zone “F”, sono distinte, in relazione alle differenti funzioni ed ai sensi dell'articolo n.21 della L.R. 56/77 s.m.i in:
  - Aree per l'istruzione, contrassegnate con le sigle F1, F2, F6.
  - Aree per attrezzature di interesse comune, contrassegnate con le sigle F3, F4, F5, F11, F14, F15, F16
  - Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, contrassegnate con le sigle F1, F4, F7, F8, F12, F13, F17.
  - Spazi di sosta e parcheggio pubblico contrassegnate con le sigle F9, F10, F13, F17.
  - Spazi pubblici o privati per impianti tecnologici relativi alla depurazione delle acque, alla captazione di acque dal sottosuolo, cabine per la distribuzione di energia contrassegnata

# Tabelle d'Area

## **ESTRATTI MODIFICHE INTRODOTTE CON VARIANTE PARZIALE N.2**



**Premessa**

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

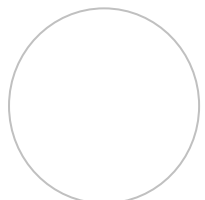
Le superfici territoriali e fondiarie sono state misurate graficamente sugli elaborati grafici.

Esse sono finalizzate esclusivamente al conteggio della capacità insediativa globale teorica e non hanno valore cogente nè nei confronti dei privati nè della Pubblica Amministrazione.

Il calcolo delle superfici effettive ai fini della progettazione dei S.U.E. e dei Permessi a Costruire deve essere riferito alle superfici catastali o ai rilievi diretti sul terreno.

## Legenda modifiche introdotte con la Variante Parziale n.2

- XXXX** → in **rosso** le parti aggiunte con il progetto preliminare della Variante Parziale n.2
- XXXX** → in **verde** le parti aggiunte con il progetto definitivo della Variante Parziale n.2 (in recepimento delle osservazione pervenute)
- ~~XXXX~~ → in nero barrato doppio le parti cancellate



**Dc.5****AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO****UBICAZIONE: Cascinetta (Via Pinerolo)****DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:**

~~AGRICOLA SPECIALE~~ **TURISTICO**  
**RICETTIVA ED ALBERGHIERA**  
(punto 18, art. 28 N.T.A.)

- |   |                  |
|---|------------------|
| a. SUPERFICIE TERRITORIALE                  | mq. -            |
| b. SUPERFICIE FONDIARIA                     | mq. 4.000        |
| <b>b1. SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE</b>     | <b>mq. 961</b>   |
| <b>b2. SUPERFICIE UTILE LORDA ESISTENTE</b> | <b>mq. 1.162</b> |
- c. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:
- |                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| 1. numero max piani fuori terra      | n° 3       |
| 2. altezza massima                   | mt. 12     |
| 3. rapporto di copertura fondiario   | mq/mq 0,40 |
| 4. indice di utilizzazione fondiaria | mq/mq 0,50 |
- d. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE
- P.E.C.
- e. DISTANZE:
- |   |   |
|---|---|
| 1. minime dai cigli delle strade            | mt. 10.00 min.  |
| 2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H) | mt. 5   |
| 3. minime tra fabbricati (d = H)            | mt.10 (pareti finestrate) - mt.5 (pareti entrambe non finestrate) |
- f. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
- aree per servizi: vedi art. 11 della N.t.A.;
  - destinazioni d'uso consentite: art.28, comma ~~2~~ 18, lettere ~~d), g), h)~~, e inoltre la destinazione d'uso turistico ricettiva. Sulle aree libere valgono le destinazioni d'uso in atto;
  - dotazione minima di verde: 50% della superficie fondiaria;
  - l'esecuzione di interventi che esorbitano la ristrutturazione edilizia comportano l'obbligo di allargamento della sede viaria della strada comunale e la sistemazione dell'intersezione della stessa con la SP n. ~~160~~ 129;
  - il mutamento di destinazione d'uso e/o l'ampliamento degli edifici esistenti nella sub-area b dovrà contenere un progetto di valutazione del clima acustico;
  - non è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i. e attraverso la definizione dei criteri identificativi di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i.
  - Dovrà prioritariamente essere verificata la consistenza e l'efficacia delle reti infrastrutturali inerenti l'area di intervento con particolare riferimento alla rete fognaria e alla compatibilità delle stesse con i nuovi carichi antropici.
  - I nuovi impianti di illuminazione pubblica e la modifica di quelli esistenti dovrà rispettare i disposti di cui alla DGR 29-4373 del 20 novembre 2006.
  - Sull'edificio esistente individuato come VA002 nella tavola 3, operano le disposizioni dell'articolo n.25, comma 3 lettera c) delle N.T.A.

- Ad esaurimento della capacità edificatoria prevista al precedente punto 'c' l'area Dc.5 sarà considerata "esaurita" e pertanto priva di ulteriori possibilità di ampliamento.

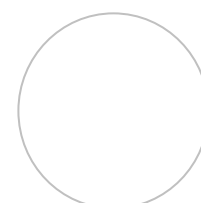
#### g. MITIGAZIONI AMBIENTALI:

- I nuovi edifici, gli ampliamenti degli stessi, e gli impianti tecnologici dovranno essere progettati secondo "gli indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la progettazione edilizia" approvato dalla Giunta Regionale con DGR 30-13616 del 22 marzo 2010 e, in linea generale, in maniera compatibile e coerente con il paesaggio rurale e/o antropizzato circostante per ridurre gli impatti negativi sul paesaggio. Nelle scelte progettuali degli edifici le soluzioni architettoniche devono tener conto dell'impianto urbanistico preesistente che non dovrà essere snaturato dalle nuove edificazioni, dell'orientamento, dell'inserimento e mitigazione nel contesto e nel paesaggio circostante.
- La costruzione di nuovi edifici, l'ampliamento di quelli esistenti nonché l'aumento dell'impermeabilizzazione delle aree cortilive rispetto allo stato attuale dovrà avvenire garantendo l'invarianza idraulica dell'area di intervento rispetto allo stato attuale. Dovranno inoltre essere installati sistemi di recupero delle acque meteoriche incidenti sulle coperture favorendo il loro riutilizzo per usi civili e per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali.

#### h. COMPENSAZIONI AMBIENTALI

Nel caso in cui gli interventi di trasformazione d'uso del suolo nelle aree Dc.5 e VP.6 avvenissero con incremento del consumo di suolo attualmente adibito all'uso agricolo e forestale dovranno essere attuati oltre agli interventi di mitigazione ambientale sopra descritti anche le compensazioni ambientali la cui quantificazione dovrà avvenire nell'ambito del progetto edilizio in funzione dell'effettivo consumo di suolo e della tipologia di trasformazione, scegliendo tra questi interventi o proponendone altri analoghi:

- rinaturazione attraverso l'asportazione della pavimentazione bituminosa e il ripristino di terreno vegetale di porzioni di territorio antropizzato facenti parte della ex-pista di atterraggio costruita dai tedeschi durante la seconda guerra mondiale ubicata a nord dell'area Dc.7. Le aree così rinaturate quale opera di compensazione ambientale dovranno essere vincolate all'uso agricolo e/o forestale e non potranno successivamente essere adibite ad altri usi concessi dal comma 36 dell'art. 29 delle NTA del PRGC.;
- miglioramento ambientale delle sponde del torrente Lemina, attraverso l'asportazione di essenze vegetali invasive e/o la piantumazione di essenze vegetali autoctone, evitando l'uso di quelle inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 "Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con DGR 23-2975 del 29 febbraio 2016 e approvazione del documento "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale" e degli elenchi aggiornati con la D.G.R. 27 maggio 2019, n. 24-9076, dando priorità alla piantumazione e sistemazione delle sponde nella zona del capoluogo su aree di proprietà pubblica. Il progetto delle opere di compensazione dovrà essere accompagnato da idoneo piano di manutenzione, contenente il cronoprogramma delle opere manutentive necessarie a garantire la conservazione dell'opera di compensazione nel tempo. Le opere manutentive restano a carico del soggetto attuatore per i primi 5 anni.





## Scheda geologico-tecnica relativa all'area

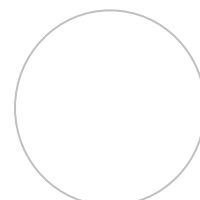
Sono consentite tutte le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali.

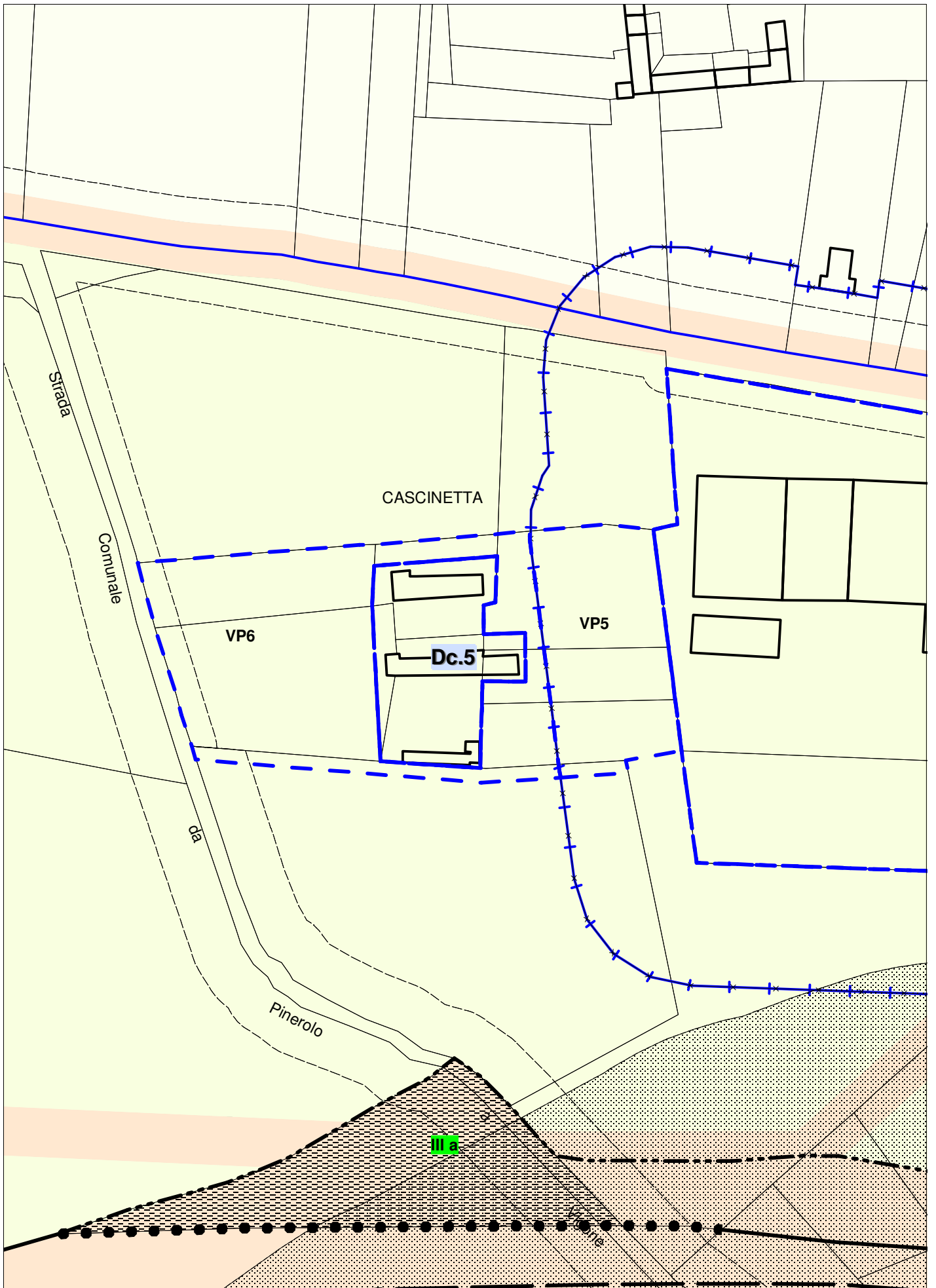
Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento e gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione, sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiture del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti od in progetto.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Locali interrati e seminterrati consentiti a solo uso di vano tecnico e/o di servizio e/o di magazzino e previo studio idraulico da effettuarsi a scala locale in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda delle peculiarità dell'intervento edilizio, volto a quantificare, per un tempo di ritorno  $T_r = 200$  anni, le portate alimentate dalle superfici scolanti interferenti con il lotto di intervento medesimo; le stesse andranno opportunamente regimate al fine di evitare, sia coinvolgimenti diretti nei confronti degli edifici da parte delle linee di deflusso, sia ristagni idrici prolungati. Occorre preventivamente provvedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria del reticolo idrografico minore oggetto di studio insistente nelle immediate vicinanze delle aree di piano, provvedendo, altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica delle rete idrica interessata.

Gli interventi di demolizione e contestuale riedificazione, gli interventi di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Studio idraulico da effettuarsi a scala locale in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda delle peculiarità dell'intervento edilizio, volto a quantificare, per un tempo di ritorno  $T_r = 200$  anni, le portate alimentate dalle superfici scolanti interferenti con il lotto di intervento medesimo; le stesse andranno opportunamente regimate al fine di evitare, sia coinvolgimenti diretti nei confronti degli edifici da parte delle linee di deflusso, sia ristagni idrici prolungati. Occorre preventivamente provvedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria del reticolo idrografico minore oggetto di studio insistente nelle immediate vicinanze delle aree di piano, provvedendo, altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica delle rete idrica interessata.
2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:
  - l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
  - la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.
3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
4. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno  $T_r = 10$  anni.
5. Locali interrati e seminterrati consentiti a solo uso di vano tecnico e/o di servizio e/o di magazzino.





AREA URBANISTICA "Dc5" scala 1:2000