

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO

---

# COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE

## PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 50-10773 DEL 27/01/1987)

### VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 19, D.P.R. 327/01 e 17bis, c.6 DELLA L.R. N.56/77 e s.m.i.

---

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

Adozione con	D.C. n. 28	del	17/07/2023
Pubblicazione	dal 09/08/2023	al	24/08/2023
<b>Efficacia della Variante con</b>	<b>D.C. n. 41</b>	<b>del</b>	<b>27/09/2023</b>

PUBBLICAZIONE BUR 41 DEL 12/10/2023

---

**Sindaco:**

**Segretario Comunale:**

**Responsabile del Procedimento:**

---

## PROGETTO

**Direttore tecnico  
e progettista**

Arch. Fabio GALLO

# CITTA' DI CAVALLERMAGGIORE

---

## PIANO REGOLATORE GENERALE

---

### VARIANTE SEMPLIFICATA

---

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

- 
- N.B.** Le parti di testo aggiunte con la presente variante sono evidenziate come segue:
- con scrittura in **neretto** le parti aggiunte;
  - con **fondo grigio** le parti stralciate.

## I N D I C E

### **PARTE PRIMA**

#### **NORME DI CARATTERE GENERALE**

CAPITOLO PRIMO: <u>GENERALITA'</u> .....	pag.	7
Articolo 1: ESTENSIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.C. ....	pag.	8
Articolo 2: DOCUMENTI DEL P.R.G.C. ....	pag.	8
Articolo 3: AZZONAMENTO URBANISTICO.....	pag.	10
Articolo 4: VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE .....	pag.	11
Articolo 5: TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA .....	pag.	12
Articolo 6: DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI .....	pag.	12
Articolo 7: APPLICAZIONE DEGLI INDICI.....	pag.	15
CAPITOLO SECONDO: <u>ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.</u> .....	pag.	16
Articolo 8: ATUAZIONE DEL P.R.G.C. ....	pag.	17
Articolo 9: TITOLI ABILITATIVI .....	pag.	18
Articolo 10: PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE .....	pag.	18

### **PARTE SECONDA**

#### **NORME DI CARATTERE PARTICOLARE**

Articolo 11: TIPI DI INTERVENTO .....	pag.	20
1. Manutenzione ordinaria .....	pag.	20
2. Manutenzione straordinaria .....	pag.	20
3. Risanamento conservativo .....	pag.	22
4. Restauro conservativo .....	pag.	23
5. Ristrutturazione edilizia di tipo A .....	pag.	23
6. Ristrutturazione edilizia di tipo B .....	pag.	23
7. Mutamento delle destinazioni d'uso .....	pag.	24
8. Demolizione.....	pag.	24
9. Ristrutturazione urbanistica .....	pag.	24
10. Nuova costruzione di edifici e manufatti.....	pag.	25
11. Ampliamento.....	pag.	25
12. Sopraelevazione .....	pag.	25
13. Nuovo impianto.....	pag.	25
Articolo 12: CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DEGLI INSEDIAMENTI STORICIZZATI.....	pag.	26
I) Edificabilità nel Centro Storico (R1).....	pag.	26

II) Edificabilità nelle aree di ristrutturazione (R2).....	pag.	27
II bis) .....	pag.	27
II ter).....	pag.	28
III) Norme di carattere generale.....	pag.	28
Articolo 13: CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R3).....	pag.	29
Articolo 14: CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI RECENTE INSEDIAMENTO RESIDENZIALE .....	pag.	31
I) Edificabilità nelle aree di recente impianto (R4) .....	pag.	31
II) Edificabilità nelle aree di completamento fondiario (R5) .....	pag.	32
III) Edificabilità nelle aree di completamento urbano (R6).....	pag.	33
Articolo 15: AREE A VERDE PRIVATO.....	pag.	35
Articolo 16: TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE .....	pag.	35
Articolo 17: CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI E TERZIARI .....	pag.	37
I) Edificabilità nelle aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento (P1).....	pag.	37
I bis) Norme specifiche per singole attività produttive.....	pag.	37
II) Edificabilità nelle aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto (P2).....	pag.	38
Iibis) Norme specifiche per singole attività produttive.....	pag.	38
III) Edificabilità nelle aree per attività del tempo libero (T1).....	pag.	39
Articolo 18: CLASSIFICAZIONE DELLE AREE AGRICOLE.....	pag.	40
Articolo 19: EDIFICABILITA' NELLE AREE PRODUTTIVE AGRICOLE (E)..	pag.	41
Articolo 20: I NUOVI INSEDIAMENTI IN AREE PRODUTTIVE AGRICOLE .	pag.	46
Articolo 21: NORME PER GLI ALLEVAMENTI AZIENDALI .....	pag.	46
1) Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di bovini ed equini di tipo aziendale.....	pag.	47
2) Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici aziendali di suini .	pag.	48
Articolo 22: NORME DI IGIENE DEL SUOLO E DELLE ACQUE PER GLI ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI .....	pag.	49
Articolo 23: NORME PER LA COSTRUZIONE DI VASCHE E LAGONI .....	pag.	51
Articolo 24: NUCLEI RURALI ESISTENTI IN AREE PRODUTTIVE AGRICOLE (NR) .....	pag.	52
Articolo 25: AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA .....	pag.	53
Articolo 26: EDIFICABILITA' NELLE AREE AGRICOLE PER ALLEVAMENTI INTENSIVI .....	pag.	53

Articolo 27: EDIFICABILITA' NELLE AREE AGRICOLE DI TUTELA NATURALE ED IDROGEOLOGICA (E2) .....	pag.	54
Articolo 28: EDIFICABILITA' NELLE AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE (E1).....	pag.	55
Articolo 29: EDIFICABILITA' NELLE AREE AGRICOLE DI TUTELA PER INTERESSE STORICO (E3) .....	pag.	56
Articolo 30: EDIFICABILITA' NELLE AREE AGRICOLE DI TUTELA PER INTERESSE ARCHEOLOGICO (E4).....	pag.	57
Articolo 31: DESTINAZIONI D'USO.....	pag.	57
I) Nelle aree degli insediamenti storicizzati e nelle aree di ristr. Urbanistica.	pag.	57
II) Nelle aree di recente insediamento residenziale .....	pag.	58
III) Nelle aree destinate ad impianti produttivi.....	pag.	58
IV) Nelle aree per attività del tempo libero .....	pag.	58
V) Nelle aree produttive agricole.....	pag.	58
VI) Nelle aree agricole per allevamenti intensivi.....	pag.	59
VII) Nei nuclei rurali .....	pag.	59
Articolo 32: SEDIMI VIARI E FASCE DI RISPETTO .....	pag.	60
Articolo 32bis:INTERVENTI MITIGATIVI RELATIVI ALLA VARIANTE SUD-EST DELL'ABITATO DI CAVALLERMAGGIORE PER IL COLLEGAMENTO DELLA S.R.20 CON LA S.P. 48.....	pag.	61
Articolo 33: AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI .....	pag.	62
Articolo 34: AREE PER INFRASTRUTTURE TECNICHE .....	pag.	63
Articolo 35: AREA DI RISPETTO DEL CIMITERO .....	pag.	63
Articolo 36: BENI CULTURALI-AMBIENTALI.....	pag.	64
Articolo 37: CAVE .....	pag.	68
Articolo 38: DISCARICHE.....	pag.	69
Articolo 39: BASSI FABBRICATI E RECINZIONI.....	pag.	70
Articolo 40: DECORO E TUTELA DELL'AMBIENTE .....	pag.	72
Articolo 40bis: VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO.....	pag.	77
Articolo 41: IMPIANTI FERROVIARI.....	pag.	82
Articolo 42: ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE.....	pag.	83
Articolo 43: ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA .....	pag.	83
Articolo 44: POTERI DI DEROGA .....	pag.	83
Articolo 45: MISURE DI SALVAGUARDIA.....	pag.	84
Articolo 46: STRUTTURE TECNICHE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE.....	pag.	84

Articolo 47: DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/99.....	pag.	84
Articolo 48: TABELLE.....	pag.	86

**APPENDICE I**^ - TABELLE RIEPILOGATIVE DEI DATI ESSENZIALI PER LA  
PROGETTAZIONE NELLE DIVERSE AREE DI P.R.G.C.

Tabella 1: CENTRO STORICO - R1 .....	pag.	88
Tabella 2 : AREE DI RISTRUTTURAZIONE - R2 .....	pag.	89
Tabella 3 : AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - R3 .....	pag.	90
Tabella 4 : AREE DI RECENTE IMPIANTO - R4.....	pag.	91
Tabella 5 : AREE DI COMPLETAMENTO FONDIARIO - R5.....	pag.	92
Tabella 6 : AREE DI COMPLETAMENTO URBANO - R6.....	pag.	93
Tabella 7 : INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO - P1 .....	pag.	94
Tabella 8 : INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO - P2 .....	pag.	95
Tabella 9 : AREE PER ATTIVITA' DEL TEMPO LIBERO - T1 .....	pag.	96
Tabella 10 : AREE PRODUTTIVE AGRICOLE - E.....	pag.	97
Tabella 11 : NUCLEI RURALI ESISTENTI - NR.....	pag.	98

**APPENDICE II**^ - ELENCO DELLE SPECIE VEGETALI CONSIGLIATE O VIETATE  
PER IL VERDE URBANO E TERRITORIALE

# PARTE PRIMA

## **NORME DI CARATTERE GENERALE**

# CAPITOLO PRIMO

# **GENERALITA'**



### **Articolo 1:**

#### **ESTENSIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.C.**

Il P.R.G.C. ai sensi della Legge 17.8.1942, n° 1150 e successive modificazioni, della Legge Regionale 5.12.1977, n° 56 e successive modificazioni ed integrazioni (1), estende la sua efficacia all'intero territorio comunale di Cavallermaggiore.

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

Le presenti Norme e gli elaborati grafici del P.R.G.C. prevalgono in caso di contrasto, su qualsiasi norma di Regolamento edilizio, del Regolamento di igiene e di altri Regolamenti comunali.

(1) Nel presente testo la legge regionale piemontese 5.12.1977, n° 56 e successive modificazioni ed integrazioni viene citata come L.U.R..

### **Articolo 2 :**

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

Sono elementi costitutivi della variante 2 i seguenti atti:

a) le Norme Tecniche di Attuazione che sostituiscono quelle del P.R.G.C. in vigore

b) le tavole di seguito elencate:

- 1) Tav. Progetto definitivo (intero territorio) in scala 1:1000  
che sostituisce la Tav. 9.1/22 del P.R.G.C. in vigore
- 2) Tav. Progetto definitivo (sviluppo relativo al concentrico) in scala 1:2.000  
che sostituisce la Tav. 9.2.1/23 del P.R.G.C. in vigore
- 3) Tav. Progetto definitivo (sviluppo relativo al concentrico), in scala 1:2.000  
che sostituisce la Tav. 9.2.2/24 del P.R.G.C. in vigore
- 4) Tav. Progetto definitivo (sviluppo relativo al concentrico), in scala 1:2.000  
che sostituisce la Tav. 9.2.3/25 del P.R.G.C. in vigore
- 5) Tav. Progetto definitivo (sviluppo relativo alla Frazione Madonna del Pilone), in scala 1:2.000  
che sostituisce la Tav. 9.2.4/26 del P.R.G.C. in vigore
- 6) Tav. Progetto definitivo (sviluppo relativo alla Frazione Foresto), in scala 1:2.000  
che sostituisce la Tav. 9.2.5/27 del P.R.G.C. in vigore
- 7) Tav. 9.3.1/28, progetto definitivo (sviluppo relativo al centro storico: classificazione degli edifici), in scala 1:500
- 8) Tav. 9.3.2/28, progetto definitivo (sviluppo relativo al centro storico: destinazione d'uso delle aree), in scala 1:500.

Le determinazioni contenute negli atti sopra indicati sono vincolanti e cogenti.

Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli della variante 2. i seguenti atti:

c) Relazione illustrativa, che integra quella del P.R.G.C. in vigore

d) gli allegati tecnici qui a seguito elencati:

- 1) Tav. 1.1/1, carta geologica, in scala 1:10.000
- 2) Tav. 1.2/2, carta morfologica ed idrogeologica, in scala 1:10.000
- 3) Tav. 2.1/3, carta d'uso del suolo in atto, in scala 1:10.000
- 4) Tav. 2.2/4, carta dei centri aziendali agricoli ed extra - agricoli, in scala 1:10.000
- 5) Tav. 2.3/5, carta dei centri aziendali agricoli, in scala 1:2.000
- 6) Tav. 3.1/6, stato di fatto degli insediamenti esistenti, in scala 1:10.000
- 7) Tav. 3.2/7, stato di fatto degli insediamenti esistenti, in scala 1:5.000
- 8) Tav. 3.3/8, sviluppo storico delle aree urbane, in scala 1:5.000
- 9) Tav. 3.4/9, distribuzione territoriale delle abitazioni, in scala 1:2.000
- 10) Tav. 3.5/10, condizioni abitative, in scala 1:2.000
- 11) Tav. 4.0/11, carta delle cellule edilizie, in scala 1:2.000
- 12) Tav. 5.1/12, attrezzature impianti e servizi pubblici, in scala 1:10.000
- 13) Tav. 5.2/13, attrezzature impianti e servizi pubblici, in scala 1:2.000
- 14) Tav. 5.3/14, infrastrutture tecniche, in scala 1:10.000
- 15) Tav. 5.4/15, infrastrutture tecniche, in scala 1:5.000
- 16) Tav. 5.5/16, infrastrutture tecniche, in scala 1:2.000
- 17) Tav. 6.1/17, attività ed attrezzature produttive commerciali e terziarie, in scala 1:10.000
- 18) Tav. 6.2/18, attività ed attrezzature Produttive, in scala 1:2 000
- 19) Tav. 6.3/19, attività ed attrezzature commerciali e terziarie, in scala 1:2.000
- 20) la relazione geomorfologica
- 21) la relazione agronomica
- 22) la relazione sui beni culturali ed ambientali
- 23) la relazione di indagine geologica-tecnica e nota integrativa alla stessa che integra quella di P.R.G.C. in vigore relativa alle aree, interessate da nuovi insediamenti, e da opere pubbliche di particolare importanza (allegato D)

e) le tavole di Piano che seguono:

- 1) Tav. 7.0/20, inquadramento territoriale (planimetria sintetica), in scala 1:50.000
- 2) Tav. 8.0/21, mosaico degli strumenti urbanistici vigenti, in scala 1:25.000.

Qualora, nell'applicazione della Variante 2 si riscontrassero discordanze fra tavole ed elaborati grafici a scale diverse, sarà ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il testo della tavola redatta a scala più dettagliata.

Sono elementi costitutivi della Variante 3/2008 i seguenti atti:

- ▶ elaborati urbanistici:
  - Relazione (con allegate n. 3 tavole);
  - Norme Tecniche di Attuazione;

- Tav. 1 - progetto P.R.G., territorio comunale, scala 1:10.000;
- Tav. 2 - progetto P.R.G., concentrico, scala 1:2.000;
- Tav. 3 - progetto P.R.G., Madonna del Pilone, scala 1:2.000;
- Tav. 4 - progetto P.R.G., Foresto, scala 1:2.000;
- Tav. 5 - localizzazione esercizi commerciali e zone di insediamento commerciale A1, Centro storico, scala 1:1.000;
- Tav. 6 - progetto P.R.G., territorio comunale con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:10.000;
- Tav. 7 - progetto P.R.G., concentrico con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:2.000;
- Tav. 8 - progetto P.R.G., Madonna del Pilone con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:2.000;
- Tav. 9 - progetto P.R.G., Foresto con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:2.000;
- Tav. 10 - progetto P.R.G., sviluppo relativo alla zona R1.1: classificazione degli edifici, scala 1:500;
- Tav. 11 - progetto P.R.G., sviluppo relativo alla zona R1.1: destinazione d'uso delle aree, scala 1:500.

► elaborati geologico-tecnici:

- SG 1 - Relazione geologica
- SG 2 - Altimetria ed acclività, scala 1:10.000;
- SG 3 - Carta geologica e litotecnica, scala 1:10.000;
- SG 4 - Carta geomorfologica e della dinamica fluviale, scala 1:10.000;
- SG 5 - Carta idrogeologica e delle opere idrauliche, scala 1:10.000;
- SG 6 - Carta di sintesi (Idoneità all'utilizzazione urbanistica), scala 1:10.000
- SG 7 - Relazione aree di nuovo intervento.

Gli elaborati della Variante 3/2008 sostituiscono gli analoghi del P.R.G. previgente.

### **Articolo 3 :**

#### **AZZONAMENTO URBANISTICO**

Ai fini dell'applicazione dei vincoli e delle prescrizioni di Piano, il territorio comunale è sud-diviso in aree omogenee secondo le seguenti definizioni:

a) Insediamenti storicizzati definiti zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.1978, n° 457 e suddivise in:

- centro storico (R1)

- aree di ristrutturazione (R2).
- b) Aree di ristrutturazione urbanistica aventi anch' esse la qualità di zone di recupero a norma della citata Legge 457/78 (R3).
- c) Aree di recente insediamento ripartite in :
  - aree di recente impianto (R4)
  - aree di completamento:
    - 1 – fondiario (R5)
    - 2 – urbano (R6).
- d) Aree destinate ad impianti produttivi e terziari ripartite in :
  - aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento (P1)
  - aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto (P2)
  - aree per attività del tempo libero (T1).
- e) Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici ripartite in :
  - aree per l'istruzione
  - aree per attrezzature di interesse comune
  - aree per verde, gioco e sport
  - aree per parcheggi pubblici.
- f) Aree agricole suddivise in :
  - aree produttive agricole (E)
  - aree agricole per allevamenti zootecnici intensivi
  - aree agricole di salvaguardia ambientale (E1)
  - aree agricole di tutela naturale ed idrogeologica (E2)
  - aree agricole di tutela per interesse storico (E3)
  - aree agricole di tutela per interesse archeologico (E4)

Il P.R.G.C. delimita inoltre:

  - i nuclei rurali esistenti (NR)
  - le aree di verde privato
  - le aree per infrastrutture tecniche (acquedotto, depuratore, discarica)
  - l'area occupata dalla ferrovia e dallo scalo ferroviario
  - le fasce e le zone di rispetto ( cimiteriale, stradale, ferroviaria, impianti ed attrezzature)

ed individua i beni culturali-ambientali esistenti sul territorio.

#### **Articolo 4 :**

#### **VINCOLI ALL' EDIFICAZIONE**

Le prescrizioni del presente P.R.G.C. concorrono con i vincoli, le limitazioni e le disposizioni delle leggi statali e regionali vigenti e rilevanti nella materia.

## **Articolo 5 :**

### **TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Qualsiasi costruzione, intervento edilizio od urbanistico, costituisce una modificazione dell'ambiente che supera, per durata e rapporti con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del proprietario e del progettista, ed ha quindi interesse pubblico.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G.C. partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a quanto previsto e disciplinato dal D.P.R. 380/01 e s. m. cui si rimanda.

Le sole previsioni del P.R.G.C. e/o relativo Programma Pluriennale di Attuazione non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

## **Articolo 6 :**

### **DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

Il P.R.G.C. indica nella cartografia e definisce con le presenti Norme la suddivisione del territorio comunale, ai fini della disciplina edilizia ed urbanistica; per le aree in cui è suddiviso il territorio comunale stabilisce tutti o parte dei seguenti parametri edificatori oltre a quelli contenuti nel Regolamento Edilizio cui si rimanda.

Ss.Uu. - Standards urbanistici :

rappresentano la dotazione minima di aree per i servizi sociali, comprendenti le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti o previste dal P.R.G.C., commisurate all'entità dei diversi tipi di insediamento quali:

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

Gli standards urbanistici sono di due tipi:

- a) Standards a livello comunale stabiliti nell'art. 21 della L.U.R. capoverso 1), lettere a), b), c), d), I, II, III, IV, V comma; e capoversi 2) e 3), VI, VII, VIII, XI comma;
- b) Standards di interesse generale (solo per P.R.G.C. e P.R.G.I. con popolazione complessiva prevista superiore a 20.000 abit.) stabiliti nell'art. 22 della L.U.R. e qui richiamati solo in funzione di un eventuale Piano Territoriale (P.T.) che ravvisando l'esigenza di individuare nel Comune di Cavallermaggiore aree per attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (escluse le sedi universitarie), ovvero per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere, ovvero per parchi pubblici urbani, dovesse dare corso a tale iniziativa.

R - Ribassamenti:

Per ribassamento del piano di campagna si intende lo scavo di porzioni del piano stesso per la formazione di rampe di accesso a locali interrati e seminterrati e di cortili ribassati.

I ribassamenti strettamente necessari alla realizzazione delle predette rampe e comunque di entità inferiore al 33% della superficie fondiaria del lotto al netto della superficie coperta, non determinano discontinuità del piano di campagna naturale.

Qi - Quota degli interrati:

è la quota di calpestio del piano seminterrato riferita alla quota del piano di utilizzo e, non potrà superare m. 0,80. Ogni qualvolta tale limite risulti superato la destinazione ammessa è solo quella di autorimesse e cantine purché dotate di idonea rete di raccolta delle acque e di impianto di sollevamento idrico per la salubrità dei locali.

In ogni caso non sono ammessi locali abitabili in modo permanente anche solo parzialmente interrati, salvo che per edifici esistenti nel centro storico o nelle aree di conservazione, purché dotati di idonei impianti aero-illuminanti.

Qr - Quota dei rilevati:

è la quota ammessa per i riempimenti nella parte antistante o circostante le costruzioni, a scopo di livellamento e/o raccordo coi confini di proprietà. Tale quota, misurata tra la quota media del marciapiede esterno pubblico (esistente o in progetto) o, in mancanza del sedime stradale pubblico (o privato di uso pubblico) di accesso al lotto e la quota media del marciapiede perimetrale, non potrà superare cm. 50 in presenza di edificazione con distacco dai confini di proprietà fino a m. 10; la quota massima ammessa è comunque di cm. 75.

Per distacchi dai confini maggiori di m. 10, il rilevato non dovrà avere pendenza superiore al 3% con un massimo di cm. 100.

Al - Allineamento di fabbricazione:

rappresenta la linea di edificazione delle fronti dei fabbricati e dei manufatti in genere che si affacciano su strade, piazze, slarghi ecc.

Nelle aree di insediamento si dovranno osservare negli interventi edilizi gli allineamenti previsti dal PRG e precisati nelle presenti Norme (Parte II).

Quando l'allineamento da rispettare è quello in atto, si dovrà procedere ad un minimo accertamento dell'allineamento stesso conducendo una congiungente fra la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi esclusi) di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti, rispetto a quelle che si intende edificare (e comunque comprese in un cerchio di m. 100 di diametro) e prospicienti il medesimo ciglio stradale.

In assenza di allineamenti in atto, o di indicazioni specifiche, l'allineamento delle costruzioni nelle aree di insediamento (residenziali, produttive, commerciali e terziarie, nonché per le aziende agricole in zona impropria, le attrezzature e i servizi) è determinato dall'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 in relazione alla larghezza media della strada antistante il fronte di ciascuna costruzione, e ciò fino a quando al Comune sarà dato di individuare un allineamento in atto che da quel momento dovrà essere rispettato.

Ar - Arretramenti:

si definisce arretramento lo spazio che si determina fra la posizione dell'edificio e il ciglio della strada antistante.

Il limite di arretramento può coincidere con l'allineamento di fabbricazione.

Le fasce di arretramento sono inedificabili, esse devono essere sistemate o mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o a parcheggio pubblico scoperto. E' ammessa in dette fasce di arretramento la costruzione di piste pedonali e ciclabili. Nelle fasce di arretramento di profondità uguale o superiore a m. 10 è ammessa, a titolo precario, l'installazione degli impianti descritti al punto 5) del parag. V dell'art. 31 opportunamente intervallati, nel rispetto del massimo rapporto di copertura di 1/10 e l'altezza massima di m.8,00 nonché delle norme di settore della sicurezza degli impianti.

Tali impianti dovranno avere linee architettoniche sobrie, copertura a falde, rivestimenti in paramano e insegne pubblicitarie contenute nelle dimensioni e nel disegno, a meno che si tratti di distributori di carburante per i quali esistano progetti standard delle società distributrici, riconosciute a livello nazionale.

Nelle fasce di arretramento non sono consentiti aggetti (balconi compresi) sporgenti oltre m. 1,10 dal filo di fabbricazione. Tale norma vale anche in presenza di allineamenti in atto. Le aree di arretramento destinate a verde privato possono essere recinte con le modalità di cui all'art. 39.

Tp - Tipologie edilizie:

quasi sempre in presenza di una progettazione ~~unitaria (U)~~ inserita in uno strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) il P.R.G.C. riporta in cartografia le tipologie edilizie che meglio si adattano ai caratteri ambientali e morfologici delle aree. In difetto di dette indicazioni le tipologie edilizie saranno di volta in volta scelte in accordo con il Comune, sulla base di oggettivi riscontri ambientali. Le tipologie edilizie più frequentemente individuate sono le seguenti: isolata, a schiera, in linea, conseguente all'antica, e cioè tale da riprodurre la disposizione planimetrica dei corpi di fabbrica formanti corti chiuse o aperte su un solo lato, o cortina continua, come presenti nell'impianto urbanistico storicizzato.

In tutti i casi è compito del progettista qualificare con schemi planivolumetrici e disegni distributivi forma e carattere definitivi delle tipologie edilizie indicate dal P.R.G.C. ovvero di proporre altre in alternativa.

E' in facoltà del Comune in sede di progettazione unitaria concordare con i privati rapporti quantitativi e qualitativi fra le diverse tipologie proposte dal P.R.G.C. per la medesima area di intervento, ovvero accoglierne altre qualora le motivazioni addotte siano sufficientemente documentate.

Distanze - Ove nel testo delle N. di A. si preveda la riduzione della distanza da confini previo accordo con il confinante è richiesto atto pubblico registrato e trascritto.

## **Articolo 7 :**

### **APPLICAZIONE DEGLI INDICI**

L'utilizzazione degli indici di cui al precedente art. 6 corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altri titoli abilitativi edilizi sulla superficie stessa tesa ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizioni e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di Piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole.

Nel caso di trasferimento di cubatura edificabile consentita, ciò deve risultare da atto pubblico trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario, prima del titolo abilitativo edilizio.



## CAPITOLO SECONDO

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

**Articolo 8 :**  
**ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- 1) strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)
- 2) comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 46 della L.U.R.
- 3) intervento diretto di trasformazione di immobili (aree ed edifici).

Lo strumento urbanistico esecutivo è obbligatorio nelle porzioni del territorio comunale espressamente indicate dal P.R.G.C. ovvero ogni qualvolta il Comune lo richieda in sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione.

Sono strumenti urbanistici esecutivi:

- P.P.E - Piani particolareggiati di esecuzione di cui agli artt. 13 e segg. della Legge 1150/42 e successive modificazioni;
- P.E.E.P. - Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 167/62 e succ. modif.;
- P.d.R. - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla Legge 457/78;
- P.I.P. - Piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 865/71;
- P.E.C. - Piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa od obbligatori (P.E.C.O.) di cui agli artt. 43 e 44 della L.U.R.;
- P.T. - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'art. 47 della L.U.R.

Per i contenuti, gli elaborati e le procedure di formazione ed approvazione e per l'efficacia degli strumenti urbanistici esecutivi si richiamano gli appositi articoli del Titolo V: "Attuazione del P.R.G." della L.U.R.

La superficie di attuazione dei singoli S.U.E. non potrà essere inferiore al 95% della superficie territoriale indicata in cartografia. E' consentita l'attuazione dei SUE anche per comparti di superficie inferiore al limite sopra precisato purché la progettazione urbanistica esecutiva sia estesa a tutta la superficie territoriale prevista e sia vincolante per i successivi interventi attuativi in modo da garantire l'ordinato ed organico sviluppo del SUE come previsto dal PRG e previo ricorso al c. 8, art. 17 della L.U.R. .

Il comparto di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia costituisce una unità di intervento comprendente immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le previsioni del P.R.G.C. ovvero dei S.U.E. che lo attuano.

La delimitazione del comparto avviene con delibera del Consiglio Comunale e può estendersi anche su aree non assoggettate a S.U.E.

La procedura che consegue alla delimitazione del comparto è quella di cui all'art. 46 della L.U.R.

L'intervento diretto di trasformazione di immobili (aree ed edifici) si applica in assenza di S.U.E. ed è subordinato a specifico titolo abilitativo salvo i casi di cui alle lettere a), b), c), d) del primo comma dell'art. 48 della L.U.R. . Si richiamano in ogni caso in quanto prevalenti le disposizioni di cui al D.P.R. 380/01 e s.m..

**Articolo 9 :**  
**TITOLI ABILITATIVI**

Per quanto concerne i titoli abilitativi richiesti per gli interventi che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, le loro caratteristiche ed i casi di esclusione si richiamano i disposti del D.P.R. 380/01 e s.m. .

**Articolo 10 :**  
**PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

Ai sensi dell'art. 41 della L.U.R. il Comune di Cavallermaggiore è tenuto a formare il piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.). A tal fine il P.R.G.C. prevede l'acquisizione delle aree

- per dismissione volontaria da parte delle proprietà che le detengono - che concorreranno alla formazione del P.E.E.P.

Il P.R.G.C. prescrive che la dismissione avvenga in sede di S.U.E. delle "aree di completamento urbano".

Sempre ai fini del P.E.E.P. in sede di P.P.A. potranno essere individuati comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia anche all'interno del perimetro degli insediamenti storicizzati.

PARTE SECONDA

**NORME DI CARATTERE  
PARTICOLARE**

**Articolo 11 :**  
**TIPI DI INTERVENTO**

Con riferimento all'articolo 13 della L.U.R. gli interventi edilizi ed urbanistici si riconducono ai seguenti tipi:

- a) Interventi sugli edifici esistenti
  - 1) Manutenzione ordinaria
  - 2) Manutenzione straordinaria
  - 3) Risanamento conservativo
  - 4) Restauro conservativo
  - 5) Ristrutturazione edilizia di tipo A
  - 6) Ristrutturazione edilizia di tipo B
    - 6.1) ricostruzione guidata
  - 7) Mutamento di destinazione d'uso
  - 8) Demolizione (1)
- b) Interventi sul tessuto edilizio esistente
  - 9) Ristrutturazione urbanistica
- c) Interventi di nuova edificazione
  - 10) Nuova costruzione di edifici o manufatti
  - 11) Ampliamento di edifici esistenti
  - 12) Sopraelevazione di edifici esistenti
  - 13) Nuovo impianto.

I tipi di intervento di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, sono descritti nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/SG/URB del 27.4.1984 (pubblicata nel BUR n° 19 del 9.5.1984) il cui testo fa parte integrante delle presenti Norme.

E' fatto obbligo al richiedente di segnalare e descrivere, in sede di istanza volta ad ottenere il necessario titolo abilitativo edilizio per interventi sul patrimonio edilizio esistente, le opere edilizie ed i mutamenti di destinazione d'uso già intervenuti nella unità immobiliare o nell'edificio interessati, nel corso dei cinque anni precedenti al deposito della istanza.

Il Comune verifica, in ogni caso, il compimento di interventi nel quinquennio anzi detto e la natura dei medesimi.

Ai fini della qualificazione dell'intervento oggetto dell'istanza nell'ambito delle definizioni di cui al presente articolo, è fatto obbligo di tener conto di tutte le opere edilizie e di tutti i mutamenti di destinazione d'uso avvenuti nel quinquennio medesimo.

Di seguito vengono precisate le integrazioni e le specificazioni che, a norma della citata Circolare regionale, si rendono necessarie in sede di P.R.G.C. relativamente ai diversi tipi di intervento.

- 1. Manutenzione ordinaria: nessuna nota aggiuntiva.
- 2. Manutenzione straordinaria: le definizioni della circolare vengono integrate dalle seguenti precisazioni:
  - 2.1. Le eventuali modificazioni dei caratteri originari che riguardino gli elementi strutturali degli edifici, ovvero il rifacimento di parti limitate dei tamponamenti esterni degli stessi,

ovvero la sostituzione o riparazione di finiture interne delle parti comuni dovranno essere eseguite nel modo che segue:

a) con materiali aventi le medesime caratteristiche di quelli esistenti senza modificazione delle quote degli elementi strutturali, della posizione degli stessi, della loro forma nonché dei tamponamenti esterni e delle finiture decorative interne delle parti comuni, tanto nel caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, quanto nel caso di edifici espressamente individuati come "beni culturali-ambientali" nella cartografia del P.R.G.C.

b) con materiali aventi caratteristiche tecniche e formali anche non tradizionali (senza però, modificare le quote degli elementi strutturali e la loro posizione) nel caso - non rientrante fra quelli di cui al precedente punto a) - si ravvisi l'opportunità tecnica, estetica ed economica di non ricorrere all'impiego di materiali tradizionali.

In questo caso il ricorso a tecniche costruttive e materiali contemporanei dovrà essere evidente senza il ricorso ad inutili mimetizzazioni.

E' inteso che per "caratteri originari" tanto degli elementi strutturali che di quelli relativi ai tamponamenti esterni ed alle finiture delle parti comuni degli edifici, si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione ovvero i più significativi fra quelli storicamente consolidati.

2.2. Le eventuali modificazioni della distribuzione interna dei locali che comportino la rimozione o la costruzione di tramezzi interni (ancorché nei casi normali, esclusivamente giustificati dalla necessità di realizzare i servizi igienico-sanitari e relativi disimpegni, mancanti o insufficienti, e nei casi particolari delle attrezzature per il tempo libero, lo svago, lo sport, ecc., per gli adeguamenti funzionali alla sicurezza ed all'uso dei locali e delle aree libere ad essi afferenti) non devono interessare SUL superiore a quella percentualmente stabilita per ciascuna unità immobiliare tenuto conto della destinazione d'uso prevalente:

a) 50% per unità immobiliari a destinazione produttiva (industriale, artigianale di produzione, agricola);

b) 30% per unità immobiliari a destinazione artigianale di servizio e commerciale, e del tempo libero;

c) 20% per unità immobiliari a destinazione residenziale e devono avvenire sempre all'interno delle strutture edilizie preesistenti.

Gli ampliamenti di cui alle lettere a), b), c) potranno interessare le stesse unità immobiliari, una sola volta dalla data di adozione delle presenti Norme di Attuazione.

Nella realizzazione di servizi igienici mancanti o insufficienti si dovrà tener conto della dotazione ottimale degli stessi, che, in rapporto alla destinazione dell'unità immobiliare, viene fissata come segue:

- in presenza di una prevalente destinazione produttiva: 1 wc e 1 doccia ogni 10 addetti;
- in presenza di una prevalente destinazione commerciale o artigianale di servizio: 1 wc e 1 lavabo ogni 5 addetti;
- in presenza di una prevalente destinazione residenziale: 1 wc, 1 doccia o vasca da bagno, 1 lavabo, 1 bidet ogni 4 abitanti.

2.3. Le installazioni ed integrazioni di servizi igienici-sanitari, nei limiti di cui al precedente punto 2.2. lettere a), b), c), sono sempre ammesse a condizione che non comportino alterazioni dell'aspetto estetico e delle caratteristiche delle parti comuni (scale, androni, logge, portici, ecc.) degli edifici.

In particolare quando dette opere interessino unità immobiliari comprese in edifici soggetti ai vincoli del D.Lgs. 42/04 ovvero individuati come beni culturali-ambientali nella cartografia di P.R.G.C. oppure in edifici ricadenti nel perimetro del Centro Storico definito dal P.R.G.C., esse non devono modificare i caratteri compositivi dei prospetti e delle facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

3. Risanamento conservativo: le definizioni della circolare vengono integrate dalle seguenti precisazioni:

3.1. In presenza di interventi di risanamento conservativo non è consentito aumento delle superfici utili nette abitabili (destinate cioè alla residenza). Perciò non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso a favore della residenza di porzioni di superficie utile destinata ad altri usi. E' consentito invece suddividere in modo diverso la superficie utile abitabile (esempio i locali più piccoli o più grandi). Non è consentito, nel l'ambito degli interventi di risanamento conservativo, modificare sostanzialmente l'altezza, la pendenza, la forma e l'aspetto delle coperture; il manto di queste ultime deve essere realizzato in laterizio di tipo e colore tradizionali, normalmente costituito dal coppo.

La confrontanza e la distanza minima dai confini non possono essere ridotte rispetto a quelle preesistenti all'intervento né l'altezza delle fronti può essere aumentata in modo apprezzabile.

Nel Centro Storico, in presenza di demolizioni parziali e relative ricostruzioni, le distanze della nuova edificazione non devono essere inferiori a quelle stabilite dal Codice Civile mentre in tutte le altre aree si rispetteranno quelle stabilite dal D.M. 2.4.1968, n° 1444.

Quando, per effetto dell'eliminazione di elementi aggiuntivi deturpanti e/o della rimozione di superfetazioni storicamente non significative, si mettono a nudo parti murarie che in seguito non potranno più essere coperte con nuove costruzioni (mancanza di distanze regolamentari, eccesso di altezza, ecc.) è fatto obbligo di risolvere le parti stesse con adeguate soluzioni architettoniche.

I caratteri decorativi degli edifici, ove esistono, dovranno essere rispettati e valorizzati in base ad una attenta applicazione del piano del colore predisposto dall'Amministrazione Comunale per tutto il C.S.

3.2. L'installazione di impianti tecnologici e delle relative reti in edifici interessati da interventi di risanamento conservativo, non devono causare alterazioni gravi dell'assetto compositivo dei prospetti soprattutto quando questi siano esposti alla pubblica vista.

Le modalità di intervento per le suddette installazioni, comprese quelle che interessano parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici, ecc.) sono regolamentate dalle norme specifiche di sicurezza e di funzionalità per ciascun tipo di impianto e sono verificate dall'U.T.C. all'atto della loro realizzazione.

Qualora detti interventi non corrispondano ai canoni estetici di tutela dell'architettura degli edifici, il Comune ha la facoltà di proporre la riduzione.

4. Restauro conservativo: le definizioni della circolare vengono integrate come segue:

4.1. In ambiti territoriali ristretti all'uopo specificati in sede di formazione dei piani di recupero di cui alla Legge 457/78 e quindi all'interno della zona di degrado di cui alla stessa Legge, è in facoltà del Comune stabilire particolari norme progettuali atte a consentire interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico così come sono comunemente adottate negli interventi di restauro conservativo.

Particolare importanza riveste in questo caso la corretta applicazione del piano del colore e dell'illuminazione pubblica e di altre norme ed indicazioni pratiche che di volta in volta potranno essere suggerite dal Comune in questa direzione.

4.2. In analogia a quanto stabilito per il risanamento conservativo si precisa che l'installazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici e delle relative reti, compresi i volumi tecnici, non solo devono rispettare i caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici sviluppando gli impianti all'interno degli edifici stessi, ma anche i caratteri architettonici e decorativi delle facciate e delle parti comuni (logge, androni, portici, ecc.) degli edifici stessi.

Nel Centro Storico è consentito installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale.

5. Ristrutturazione edilizia di tipo A: le definizioni della circolare vengono integrate dalle seguenti precisazioni:

5.1. E' consentita la realizzazione di soppalchi conformemente alle disposizioni del R.E..

5.2. L'installazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici e delle relative reti in edifici interessati da interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, è regolamentata da norma specifica di sicurezza e di funzionalità per ciascun tipo di impianto.

Nel condurre tali interventi si dovrà comunque porre particolare attenzione all'aspetto estetico del fabbricato sia per quanto riguarda le facciate esposte alla pubblica vista, sia per quanto concerne le parti comuni (logge, scale, androni, portici, ecc.).

I caratteri compositivi dei prospetti dovranno essere mantenuti anche nel caso in cui questi vengano ristrutturati e ripuliti.

Particolare importanza assume il rispetto del "Piano del colore" e della illuminazione pubblica o altre eventuali indicazioni che potranno essere suggerite dal Comune in questa direzione.

6. Ristrutturazione edilizia di tipo B: le definizioni della circolare vengono integrate dalle seguenti precisazioni:

6.1. E' consentito modificare la quota della linea di colmo e/o di gronda nel limite massimo di m. 1,00 al fine di ricercare, ove opportuno, ricorrenze di gronda o di colmo con i fabbricati



confinanti e comunque per raggiungere altezze interne dei locali conformi ai minimi di legge.

- 6.2. E' consentita altresì la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche se ciò comporta la realizzazione di nuove superfici utili.

Tali nuove superfici utili sono ammesse all'interno delle strutture edilizie preesistenti, nella misura massima del 20% rispetto alla superficie utile esistente alla data di adozione delle presenti Norme. Indipendentemente da tale percentuale, 25 mq. di ampliamento sono comunque consentiti su ogni unità immobiliare. "I predetti ampliamenti in quanto ammessi all'interno delle strutture edilizie preesistenti, non danno luogo alla verifica della densità fondiaria."

- 6.3. Nella ristrutturazione edilizia di tipo B è ammesso altresì diradare i volumi eccessivamente addensati (senza superare nella demolizione il 30% del volume complessivo del fabbricato); demolire parti esistenti degradate per sostituirle con altre di nuova costruzione.

- 6.4. In presenza di aziende agricole, la ristrutturazione edilizia di tipo B comprende le opere edilizie necessarie per ammodernare i volumi esistenti adeguandoli alle mutate esigenze abitative e/o produttive addivenendo anche ad un incremento della superficie utile nella misura massima del 20% di quella esistente.

Tale incremento si può ottenere sia destinando ad abitazione locali prima adibiti ad altro uso o viceversa, sia con la realizzazione di nuove strutture. La scelta di una delle due soluzioni esclude l'altra.

6.1 Ricostruzione guidata: è l'intervento volto a demolire e ricostruire consistenze edilizie preesistenti con gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio originario.

Se non diversamente e più restrittivamente specificato il predetto sottotipo di intervento è da ritenersi operativamente compreso nella categoria 6.

7. Mutamento delle destinazioni d'uso: nessuna nota aggiuntiva.

8. Demolizione: nessuna nota aggiuntiva.

9. Ristrutturazione urbanistica:

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

Poiché di fatto gli interventi edilizi che complessivamente si configurano come ristrutturazione urbanistica comportano modificazioni anche sostanziali all'impianto urbanistico-edilizio esistente, di norma essi devono essere preceduti da uno strumento urbanistico esecutivo di pubblica o privata iniziativa che espressamente li contempli.

Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. 42/04, negli interventi di ristrutturazione urbanistica è consentito effettuare opere che comportino:

- movimenti di terra, scavi e reinterri;

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

10. Nuova costruzione di edifici e manufatti: nessuna nota aggiuntiva.

11. Ampliamento: nessuna nota aggiuntiva tranne che per gli allevamenti suinicoli di tipo aziendale per i quali si precisa che per ampliamento si intende l'edificazione "una tantum" per estensione in senso orizzontale (ad un solo piano fuori terra) del fabbricato esistente avente la medesima destinazione d'uso, per realizzare nuove superfici con analoga destinazione d'uso in misura non eccedente il 20% della superficie coperta del fabbricato esistente.

12. Sopraelevazione: nessuna nota aggiuntiva.

13. Nuovo impianto:

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

Sono escluse dagli interventi di nuovo impianto tutte quelle realizzazioni volumetriche di sostituzione ovvero di nuova concezione come, gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e la costruzione di nuovi edifici e manufatti su aree urbanizzate.

Gli interventi di nuovo impianto debbono essere inclusi in strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) di pubblica o privata iniziativa.

**Articolo 12 :**  
**CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI**  
**NELLE AREE DEGLI INSEDIAMENTI STORICIZZATI**

Le aree degli insediamenti storicizzati sono suddivise in:

a) Centro Storico

che comprende le aree ed i fabbricati dell'area urbana centrale di più antica datazione e con presenze storico-artistiche ed ambientali significative dal punto di vista culturale;

b) Aree di ristrutturazione edilizia cioè quelle di antico impianto più compromesse e degradate;

il tutto come simboleggiato nella cartografia di P.R.G.C. alla scala 1:2.000 ed alla scala 1:500 per il Centro Storico.

I) EDIFICABILITA' NEL CENTRO STORICO (R1)

All'interno del Centro Storico è vietato modificare, di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia, i fabbricati ed i manufatti esistenti che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale, con particolare riferimento ai fabbricati e complessi edilizi individuati nella cartografia di P.R.G.C. come "vincolati" e/o "significativi".

Gli interventi edilizi nel Centro Storico devono tener conto delle seguenti prescrizioni:

a) gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 possono essere interessati soltanto da interventi di categ. 1, 2, 3, 4 e 7 di cui al precedente art.11; resta salva comunque l'applicazione delle disposizioni dell'anzidetto D.Lgs..

Gli edifici vincolati condizionano l'altezza degli edifici circostanti (art. 8 punto 1 del D.M. 2.4.1968, n° 1444).

b) gli edifici e manufatti "significativi" espressamente individuati nella cartografia di P.R.G.C. possono essere interessati da interventi di categ. 1, 2, 3, 4, 7.

c) gli edifici e manufatti non compresi fra quelli di cui ai punti precedenti, (costituenti tessuto connettivo, possono essere interessati da interventi di categ. 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

La categ. 8 è ammessa solo a scopo di bonifica igienica delle aree ovvero nell'ambito degli interventi di tipo 5 e 6.

-----

Fatte salve le disposizioni del R.E vigente e le precisazioni di cui all'art. 11 per le singole categorie di intervento, gli interventi edilizi di categ. 6 nel Centro storico dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- densità fondiaria max. 3 mc/mq.
- altezza max. non superiore a quella dell'edificio vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/04, più vicino al fabbricato interessato dall'intervento e compreso in un raggio di m. 50 misurato dal baricentro della pianta al p.t. del fabbricato stesso.
- confrontanza non inferiore a quella intercorrente fra volumi edificati preesistenti (senza tener conto di eventuali costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico e/o ambientale). In difetto di volumi preesistenti valgono le norme del Codice

Civile. Qualora esista fabbricati costruiti a distanza maggiore di quella prevista dal C.C. valgono le prescrizioni del punto 2) dell'art. 9 del D.M. 2.4.68 n. 1444.

- allineamenti in atto. E' fatta salva la facoltà del Sindaco di imporre arretramenti o rettifiche di allineamento per una profondità massima di m. 3,00.

## II) EDIFICABILITA' NELLE AREE DI RISTRUTTURAZIONE (R2)

Fatta salva la facoltà del Comune di richiedere la formazione di S.U.E., nelle aree di ristrutturazione l'edificazione è ammessa con intervento diretto.

Il progetto deve estendersi in modo unitario all'intera cellula edilizia come rappresentata nella tavola di analisi 4.0/11; la concessione può essere rilasciata anche solo per una parte del progetto.

Gli interventi ammessi sono quelli di cui ai numeri 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12 dell'art. 11 precedente.

I parametri edificatori da rispettare per le categ. 6, 11, 12 sono:

- Densità fondiaria: in atto sulla cellula o sull'insieme di cellule con il limite di 1,75 mc/mq. per le cellule aventi densità inferiore.
- Altezza massima: D.M. 2.4.1968, n° 1444 art. 8 punto 1) con un massimo di mt. 10,50 e 3 piani fuori terra.

Le disposizioni che precedono non si applicano ai casi in cui siano presenti, all'interno di una cortina edificata prospettante su di uno spazio pubblico, fabbricati dotati di minore altezza e/o di minor numero di piani rispetto a quelli propri della cortina suddetta, sui quali si intendano realizzare gli interventi di cui alle categorie 6 e 12 dell'articolo 11 al fine di regolarizzare la cortina uniformandone le altezze; rimangono salve le prescrizioni che seguono.

- Allineamenti: in atto con facoltà di arretramento in presenza di S.U.E.
- Confrontanza: D.M. 2.4.1968, art. 9 punto 1) ed in assenza di volumi edificati preesistenti, norme del Codice Civile.
- Parcheggi privati (coperti e scoperti): min. 1 mq. ogni 10 mc. di nuova volumetria comunque destinata o di volumetria che cambia di destinazione.

E' altresì consentito l'aumento delle maniche dei fabbricati attualmente insufficienti a consentire un razionale recupero interno, nella misura sufficiente e necessaria a permettere tale recupero e/o il raggiungimento della larghezza di manica degli edifici adiacenti, se in presenza di cortina, a condizione che nel progetto venga contemporaneamente prevista l'eliminazione delle eventuali superfetazioni degradanti presenti sulla cellula.

II bis Per il fabbricato esistente in Piazza Vittorio Emanuele, identificato a Catasto terreni al Fg. 31 part. 547, ai fini di un rimodellamento estetico della facciata e della copertura da riconfigurare secondo tipologie e disegno coerenti con il contesto, è ammesso un aumento di volume nella misura indispensabile per realizzare un ulteriore piano utile e soprastante copertura a due falde allineate con quelle degli edifici latitanti.

II ter Per l'attuazione dell'intervento di adeguamento dell'intersezione viaria di Via dei Mille con Via Sommariva Bosco, si richiede, in fase attuativo progettuale, un approfondimento di carattere tipologico–architettonico e storico-ambientale dei fabbricati interessati dall'eventuale parziale demolizione, al fine di verificarne il valore di conservazione. Tali valutazioni dovranno essere affrontate anche alla luce degli eventuali interventi edilizi che si prevedono sull'intera area interessata dalle strutture presenti; qualora in sede di valutazione emergano elementi che portino alla scelta di conservare in tutto o parte i fabbricati sui quali è previsto l'ampliamento viario sarà comunque possibile dare attuazione alle previsioni di P.R.G. senza necessità di intervenire su quest'ultimo (cioè quindi in deroga alle previsioni cartografiche di Piano) e dunque non realizzando o realizzando solo in parte l'ampliamento richiamato.

Per gli interventi (con esclusione della sola manutenzione ordinaria di cui al numero 1 dell'art. 11 precedente) sui fabbricati esistenti identificati a Catasto terreni al Fg. 31 part. 349 si richiede la formazione di un S.U.E. esteso in modo unitario.

### III) NORME DI CARATTERE GENERALE

Per tutte le aree degli insediamenti storicizzati valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) Tenuto conto dei percorsi pedonali esistenti e di quelli in progetto indicati nella cartografia di P.R.G.C. nonché dell'opportunità di agevolare i percorsi in direzione delle attrezzature di interesse pubblico, è data facoltà al Sindaco di imporre la riapertura di antichi passaggi comuni anche su spazi privati;
- b) I parcheggi privati devono essere preferibilmente ricavati nel sottosuolo;
- c) In caso di insediamento di nuove attività di cui ai punti 2,3,4 e 5 del paragrafo I) dell'art. 31 delle presenti Norme, o dell'ampliamento di quelle esistenti nella misura superiore al 20 %, dovranno essere garantiti adeguati parcheggi, sia pubblici che privati di uso pubblico, nella misura comunque mai inferiore al 100% di quella di calpestio dell'attività stessa  
Tale superficie potrà essere individuata anche all'esterno dell'area di intervento e potrà altresì essere monetizzata, in toto od in parte, secondo la valutazione che di volta in volta sarà effettuata dall'Amministrazione Comunale;
- d) Tutti i progetti degli interventi da condursi nelle aree degli insediamenti storicizzati (fatta eccezione per la manutenzione straordinaria) devono essere adeguatamente documentati in ordine alle caratteristiche storiche ed ambientali, nonché alle condizioni statiche ed igieniche dei fabbricati  
Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto dal progetto, da redigersi in scala 1:50 quando trattasi di restauro o di risanamento conservativo;
- e) In tutti gli interventi si avrà cura di valorizzare l'ambiente e l'arredo urbano eliminando gli elementi di serie od eccezionali in contrasto con il decoro dell'ambiente, in conformità con i piani tecnici esecutivi riguardanti il "colore" e l'"arredo urbano".

In particolare verranno incassate in traccia tutte le linee di alimentazione del gas, dell'energia elettrica, del telefono, dell'acqua, sia pubbliche che private, compatibilmente con le norme specifiche vigenti in materia;

f) Per tutti gli interventi previsti dovranno essere tenuti presenti gli elementi architettonici caratterizzanti l'edilizia tradizionale, ed in particolare:

- coperture a falde regolari con manti in coppi di cotto rosso;
- passafuori in legno a vista in assenza di cornicione;
- canali di gronda e pluviali a sezione tonda in lamiera zincata o rame;
- facciate con intonaco tradizionale (al civile) tinteggiato possibilmente a calce, comunque nelle tonalità delle terre colorate e secondo le indicazioni del Piano del Colore predisposto dall'Amministrazione Comunale;
- cornici, cornicioni, antridi, fasce decorative, pannelli sottofinestra, posti in risalto con tonalità omogenea con la facciata;
- davanzali, stipiti, soglie, in pietra grigia di Luserna naturale non lucidata;
- zoccolatura degli edifici, dei muri e delle recinzioni e marciapiedi in lastre regolari di pietra grigia naturale di Luserna non lucidata, a tutta altezza con un massimo di m. 1,00;
- solette e mensole dei balconi in pietra naturale, o in cemento martellinato con effetto pietra;
- ringhiere, inferriate, parapetti, cancellate e cancelli in ferro pieno tondo o quadrello, con disegno semplice, od in ferro battuto, consoni alle tipologie di facciata;
- portoni d'ingresso in legno lavorato a doghe o a pannello pieno, verniciato;
- serramenti esterni in legno verniciato o tinteggiato in armonia con i colori di facciata;
- pavimentazioni esterne, dei cortili, dei marciapiedi, in cotto, ciottoli, cubetti di porfido e lastre di pietra squadrate;
- oscuramenti con ante "gelosie" in legno trattate come i serramenti esterni;
- le aperture dovranno essere conformate, sia in larghezza che in altezza, e distribuite secondo le dimensioni, le scansioni ed i rapporti mediamente corrispondenti a quelli tradizionali presenti nell'area; di norma ogni unità d'intervento non potrà disporre più di un accesso carraio direttamente su spazio pubblico.
- Nuove proposte progettuali, anche in espressioni di architettura contemporanea, potranno reinterpretare gli elementi architettonici caratterizzanti l'edilizia tradizionale purché adeguatamente documentate con mezzi specifici (prospettive, plastici, simulazioni fotografiche, ecc.) ed armonizzate nelle soluzioni innovative con le caratteristiche architettoniche ed ambientali del contesto in atto e dovranno essere valutate di volta in volta dalla Commissione Edilizia Comunale.

### **Articolo 13 :**

#### **CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R3)**

L'edificazione in dette aree è subordinata alla formazione di S.U.E. esteso agli ambiti territoriali definiti in cartografia con possibilità di modifica ed adeguamento di lieve entità

degli ambiti di intervento in sede di formazione del S.U.E. stesso, senza che il fatto comporti variante al P.R.G.C.

La tipologia preferibile è quella a cortina continua orientata secondo assi longitudinali preesistenti con formazione di spazi fra le cortine, sistemati a verde privato.

All'interno del S.U.E. il Comune può procedere, con propria deliberazione, alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento (art. 46 L.R. 56/77).

Gli interventi ammessi sono quelli di cui al numero 9 del precedente art. 11 nonché ai numeri 7 e 8.

In assenza di S.U.E. sono ammessi soltanto gli interventi di cui ai numeri 1,2,3,4,5 e 6 del precedente art. 11.

I parametri edificatori da rispettare sono:

- Densità territoriale massima, in presenza di S.U.E.: mc/mq. 1,75 per il capoluogo e mc/mq. 1,25 per le frazioni.
- Densità fondiaria massima, in presenza di intervento diretto: mc/mq. 1,25 per il capoluogo e mc/mq. 0,75 per le frazioni.
- Altezza massima: D.M. 2.4.68, n° 1444 art. 8 punto 1), con un massimo di m. 10,50 e 3 piani f.t.
- Confrontanza: D.M. 2.4.68, n° 1444 art. 9 punto 1), ed in assenza di volumi edificati preesistenti, norme del Codice Civile.
- Allineamenti: da definirsi di volta in volta in sede di S.U.E. o di comparto.
  - Parcheggi privati (coperti e scoperti): min. 1 mq. Ogni 10 mc. di volumetria complessiva comunque destinata.
  - Aree a verde privato: min. 1 mq. Ogni 30 mc. di volumetria complessiva.
  - Aree per servizi ed attrezzature Pubbliche:
    - 1) per la residenza:

25 mq/abitante di cui almeno: parcheggi (2,5 mq/ab.) devono essere localizzati all'interno del S.U.E.

La differenza può anche essere monetizzata. La monetizzazione è consentita anche per i parcheggi nel caso in cui il PRG prescriva il mantenimento delle cortine edilizie e non vi sia possibilità di accesso al parcheggio senza oltrepassare le cortine stesse.
    - 2) per attività direzionali commerciali:

80 % della superficie lorda di pavimento utilizzata dall'attività, di cui almeno la metà destinata a parcheggio pubblico.

Negli interventi dovranno essere tenuti presenti gli elementi architettonici caratterizzanti l'edilizia tradizionale, ed in particolare:

- le facciate, sia verso via che verso gli spazi esterni, dovranno uniformarsi anche per le proporzioni degli elementi architettonici, la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, oltre che per i materiali di impiego, alle tipologie preesistenti e tradizionali e devono risultare coerenti con l'ambiente circostante;

- le coperture saranno esclusivamente a falde, con esclusione dei tetti piani, e con pendenza massima di 30° in coppi di cotto rosso;
  - i cornicioni, ove previsti, dovranno, per aggetto, sagoma e spessore uniformarsi a quelli tipici dell'ambiente circostante;
  - i serramenti saranno di norma in legno, oscurati con persiane a battente, con esclusione di tapparelle, avvolgibili, ecc;
  - è' consentito l'uso del ferro per le serrande dei negozi;
  - le ringhiere, le inferriate, i parapetti, i cancelli e simili dovranno essere in ferro pieno tondo o quadrello, con disegno semplice, o in ferro battuto, consono alle tipologie di facciata.
- Per l'area R3.26F (frazione Foresto) l'ampliamento previsto dalla Variante 3/2008 rispetto alla superficie del P.R.G. previgente è finalizzato esclusivamente ad una migliore distribuzione dell'edificato e pertanto non concorre a determinare la volumetria realizzabile.

**Articolo 14 :**  
**CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI RECENTE**  
**INSEDIAMENTO RESIDENZIALE**

Il P.R.G.C. classifica di recente insediamento residenziale tutte le aree destinate prevalentemente alla residenza, di edificazione relativamente recente, che non presentano particolari caratteristiche nonché dal punto di vista storico-artistico nonché dal punto di vista ambientale, ovvero le aree inedificate adiacenti alle stesse.

Si suddividono in tre categorie:

- I - aree di recente impianto (R4)
- II - aree di completamento fondiario (R5)
- III – aree di completamento urbano (R6)

**I) EDIFICABILITA' NELLE AREE DI RECENTE IMPIANTO (R4)**

Fatta salva la facoltà del Comune di richiedere la formazione di S.U.E., e fatte salve specifiche indicazioni cartografiche, in tali aree l'edificazione è ammessa con intervento diretto.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui ai numeri 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 del precedente articolo 11.

I parametri edificatori da rispettare sono:

- Densità fondiaria massima per gli interventi di cui ai numeri 6, 10, 11,12:  
mc/mq. 1,25 per le aree comprese nel Concentrico  
mc/mq. 0,75 per le aree comprese nelle Frazioni Madonna del Pilone e Foresto.
- Altezza massima per gli interventi, di cui ai numeri 6, 10, 11, 12:  
m. 10,50 e 3 piani f.t.
- Confrontanza: D.M. 2.4.68, n° 1444 art. 9 punto 2).



- Distanza dai confini: 1/2 dell'altezza con un minimo di m. 5, salvo vincolo con i confinanti che consenta di ridurre e/o annullare dette distanze pur rispettando complessivamente i limiti fissati.
- Allineamenti: in atto ovvero quelli indicati nella cartografia di P.R.G.C. o in assenza non meno di m. 5.
- Parcheggi privati (coperti e scoperti):  
  - minimo 1 mq. Ogni 10 mc. Di volumetria complessiva comunque destinata.
- Verde privato: minimo 1 mq. Ogni 30 mc. Di volumetria complessiva comunque destinata.

Il mutamento di destinazione d'uso (cat. 7) a favore della residenza è consentito per i sottotetti di edifici esistenti nel rispetto della L.R. 21/98.

- Nell'area R4.1 del Capoluogo è ammessa la realizzazione di una volumetria massima non superiore a mc 3.450, secondo gli interventi assentiti nelle aree R4, mediante permesso di costruire convenzionato all'interno del quale regolamentare: le aree di cessione / asservimento ovvero la possibilità di monetizzazione degli standard pubblici; in sede di attuazione è obbligatorio il convenzionamento ad uso pubblico e realizzazione di una fascia di terreno da destinarsi a percorso pedonale in orario diurno, da definirsi in sede di progetto di profondità lungo l'argine della bealera del Priocco (compatibilmente con eventuali vincoli di carattere architettonico / paesaggistico su edifici e/o aree); i distacchi da aree pubbliche e viabilità; e quant'altro si renda necessario per la trasformazione dell'area. Relativamente ai parametri edilizi si richiamano quelli generici fissati per le zone R4 ad eccezione dell'indice di densità fondiaria massima, dei richiami sugli allineamenti (che sono demandati rispettivamente alla presente norma e all'atto di convenzione) ed alle norme inerenti i caratteri / tipologie costruttive per le quali si rimanda al capoverso III, punto f) dell'art. 12 delle presenti N. di A..

## II) EDIFICABILITA' NELLE AREE DI COMPLETAMENTO FONDIARIO (R5)

Nelle aree di completamento fondiario l'edificazione è ammessa sia con S.U.E. che con intervento diretto tenendo conto della trama viaria esistente e dei caratteri dell'edificazione in atto nelle aree circostanti.

Lo strumento urbanistico esecutivo è obbligatoriamente esteso all'intera area quando espressamente indicato in cartografia. Per gli edifici eventualmente esistenti all'interno dell'area soggetta a SUE sono sempre ammessi gli interventi di categ. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e gli interventi di categ. 11 e 12, nel rispetto dei parametri edificatori prescritti per l'intervento diretto.

Gli interventi ammessi sono quelli di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 del precedente articolo 11 per le aree assoggettate a S.U.E. esteso alla intera area è ammessa anche la categoria 13.

I parametri edificatori da rispettare sono:

- Densità territoriale (solo in presenza di S.U.E):  
  - 1,25 mc/mq. Per il Capoluogo;
  - 1,00 mc/mq. Per le Frazioni.

- Densità fondiaria (solo in presenza di intervento diretto):
  - 1,00 mc/mq. Per le aree comprese nel Concentrico;
  - 0,75 mc/mq. Per le aree comprese nelle Frazioni Madonna del Pilone e Foresto.
- Altezza massima: m. 10,50 e 3 piani f.t.
- Confrontanza: D.M. 2.4.68, n° 1444 art. 9 punto 2).
- Distanza dai confini: ½ dell'altezza con un minimo di m.5, salvo accordo con i confinanti.
- Allineamenti: in atto o indicati nella cartografia di P.R.G.C. o in assenza non meno di m. 5.
- Parcheggi privati (coperti e scoperti): minimo 1 mq. Ogni 10 mc. Di volumetria complessiva comunque destinata.
- Verde privato: minimo 1 mq. Ogni 30 mc. Di volumetria complessiva comunque destinata.
- Aree per servizi ed attrezzature pubbliche (in presenza di S.U.E.):
  - 25 mq/abitante di cui almeno mq. 2,5/ab. Per i parcheggi devono essere localizzati all'interno del S.U.E.
  - La differenza può anche essere monetizzata.

### III) EDIFICABILITA' NELLE AREE DI COMPLETAMENTO URBANO (R6)

Il P.R.G.C. definisce "aree di completamento urbano" le porzioni del territorio comunale, anche inedificate, ritenute indispensabili al completamento urbanistico della città e delle frazioni.

L'edificazione in dette aree è ammessa esclusivamente su S.U.E. esteso all'intera area come delimitata nella cartografia di P.R.G.C.

Non meno del 40 % della capacità edificatoria prevista dal S.U.E. è riservata ad interventi di edilizia economica e popolare a norma della Legge 167/1962 ovvero ad interventi di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 10/1977. Tale riserva ha efficacia per la durata di anni cinque trascorsi i quali, senza che siano stati richiesti o proposti interventi di edilizia residenziale pubblica, l'edificazione sarà consentita con le stesse caratteristiche e parametri previsti per l'edilizia privata. In ogni caso gli interventi di edilizia pubblica dovranno essere localizzati in tutte le aree assoggettate a S.U.E. unitario di completamento urbano, con la sola esclusione delle aree poste nelle frazioni.

Il tipo di intervento ammesso è quello di cui al numero 13 del precedente articolo 11 (nuovo impianto).

I parametri edificatori da rispettare sono:

- Densità territoriale: 0,75 mc/mq. Per il Capoluogo;
- 0,50 mc/mq. Per le Frazioni.
- Altezza massima: m. 10,50.
- Confrontanza: D.M. 2.4.68, n° 1444 art. 9 punto 3).

- Verde privato: minimo 1 mq. Ogni 30 mc. Di volumetria complessiva comunque destinata.
- Allineamenti: come indicati nella cartografia di P.R.G.C. o da definirsi in sede di S.U.E.
- Parcheggi privati: 1 mq. Ogni 10 mc. di volumetria complessiva.

In sede di SUE sarà compito del Comune prescrivere che la localizzazione degli spazi di cui al precedente comma risponda a criteri di organicità e funzionalità e tali spazi siano convenientemente accorpati.

Per le attività commerciali ed artigianali come consentito ai paragrafi I) e II) dell'art. 31 delle presenti N.d.A., dovranno essere garantiti spazi per parcheggi pubblici o privati di uso pubblico, nella misura minima indicata ai punti 2) e 3) dell'art. 21 della L.U.R..

Gli spazi per attrezzature e servizi pubblici dovranno essere di volta in volta definiti in sede di S.U.E. nella misura minima di mq. 25 per ogni abitante insediabile, di cui almeno mq. 12,5 per verde – gioco – sport e mq. 2,50 per parcheggi pubblici dovranno essere localizzati all'interno del S.U.E.

La differenza può anche essere monetizzata.

Gli spazi per attrezzature e servizi pubblici già delimitati all'intero delle aree assoggettate a S.U.E. sono prescrittivi per superficie ed indicativi per forma e posizione e potranno essere diversamente distribuiti in relazione alle esigenze della progettazione.

Di norma le strade indicate nella cartografia di P.R.G.C. che ricadono all'interno delle aree di completamento urbano, sono progettate e realizzate a cura e spese dei promotori del S.U.E.

Qualora il Comune per motivi di pubblico interesse provvedesse alla realizzazione di tali strade la relativa spesa sarà addebitata in quota parte alle proprietà comprese nel perimetro del S.U.E. al momento in cui queste danno corso alla formazione del S.U.E. stesso. Ciò vale anche quando il Comune abbia proceduto all'esproprio dell'area necessaria per la realizzazione della strada.

I progetti di S.U.E. unitari (⊕) delle aree comprese nell'ambito territoriale esteso tra la via Roma, la via Alfieri, la bealera del Priocco, il vicolo del Cambio (opportunamente prolungato) debbono garantire l'accessibilità ai lotti e i necessari collegamenti con le aree contigue per un ordinato sviluppo dell'intero ambito.

A scadenza delle convenzioni stipulate per l'attuazione dei S.U.E. di completamento urbano, sulle aree interessate continueranno a permanere le prescrizioni ed i parametri edificatori convenzionati relativi alle aree stesse.

L'attuazione diretta dei nuovi interventi edilizi avverrà a mezzo di concessione onerosa.

Le aree di completamento urbano comprese nel "Piano Particolareggiato di completamento urbano in via San Giorgio" avranno i seguenti parametri edificatori definiti dallo stesso P.P.:

- per la parte A: densità territoriale 0,60 mc/mq; densità fondiaria 0,962 mc/mq;
- per la parte B: densità territoriale 1,113 mc/mq; densità fondiaria 1,387 mc/mq;

- le aree per servizi ed attrezzature pubbliche, stabilite nella misura di 25 mq per abitante potranno essere localizzate all'interno dello stesso P.P. comprendendo quindi anche le aree di via Antiche Mura;
- gli indici edilizi, le tipologie edilizie, i tipi d'intervento, i materiali ammessi sono definiti dalle norme tecniche del P.P..

Per l'area R6.4 non è consentito alcun nuovo accesso da viabilità di competenza provinciale.

Per l'area R6.12 si ammette intervento diretto con obbligo di progettazione unitaria e monetizzazione degli standards in ragione della localizzazione e della esiguità dell'area. Dovrà essere osservato un arretramento dal confine stradale di m. 10.

### **Articolo 15 : AREE A VERDE PRIVATO**

Le aree a verde privato espressamente indicate nella cartografia di P.R.G.C. sono finalizzate alla qualificazione dell'ambiente urbano, perciò sono inedificabili.

Esse devono essere mantenute a cura e spese delle proprietà che le detengono con piantumazione di alberi di medio ed alto fusto, formazione di giardini e spazi erbosi; sono ammessi orti familiari di limitata dimensione e sistemazioni a raso per l'arredo dell'area.

E' tollerata la costruzione di gazebo, pergolati e piccole tettoie per ricovero attrezzi, nonché di autorimesse private con un massimo di superficie utile di 25 mq. E nel rispetto delle caratteristiche ambientali del sito. Sono esclusi box prefabbricati in lamiera e simili.

Si richiamano le norme del successivo articolo 16: "Tutela e sviluppo del verde".

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della Variante n. 10 (17/07/2009), sono ammessi gli interventi di cui ai numeri 1,2,3,4,5,6 dell'art. 11, fatte salve le disposizioni per i beni culturali ambientali di cui all'art. 36.

### **Articolo 16 : TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE**

In tutte le zone di insediamento, particolarmente in quelle residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti relativi ad interventi edilizi gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno essere rigorosamente rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali e osservando allo scopo la distanza minima di m. 5 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) dalla base del tronco (colletto).

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato: ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre, in numero

variabile da una a tre secondo le specie poste a dimora. Ogni abbattimento abusivo comporta la revoca dell'atto di assenso edilizio.

In tutti i progetti presentati al Comune dovrà essere incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna dell'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni recinzioni, arredi fissi, ecc.), precisando la denominazione di alberi ed arbusti.

Nelle zone alberate tale progetto dovrà prevedere la messa a dimora di alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 100 mq di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustive misura di 2 gruppi ogni 100 mq di superficie fondiaria.

La scelta delle essenze, delle alberature e degli arbusti destinati a rispettare la quota di cui sopra deve essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale, tenendo conto dell'elenco riportato in Appendice II alle presenti Norme. Almeno il 70% degli alberi complessivamente messi a dimora devono essere latifoglie.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative.

Il taglio dei boschi (escluse le colture industriali) è rigorosamente vietato, se non per comprovate ragioni di carattere ecologico: in questo caso, dovranno essere richieste ed ottenute tutte le autorizzazioni previste dalle leggi vigenti. In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per la eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse a interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1:500, riportante l'indicazione delle piante ad alto fusto.

Nelle zone agricole si avrà cura di prevedere nei progetti idonee quinte alberate con funzione di filtro a schermatura dei fabbricati produttivi e delle attrezzature agricole (stalle, porcilaie, concimaie, ecc.). Si dovrà altresì avere cura di riproporre e ricostruire il paesaggio agricolo tradizionale mediante l'impianto di viali d'ingresso aziendali, la messa a dimora di alberi isolati negli appezzamenti poderali, la costituzione di filari lungo le capezzagne, le strade poderali ed i corsi d'acqua minori e d'irrigazione.

L'Amministrazione Comunale promuoverà la realizzazione di un Piano del Verde Urbano e Territoriale per la tutela e sviluppo del verde, sia pubblico che privato, con particolare attenzione alle aree agricole di tutela naturale ed idrogeologica e di salvaguardia ambientale.

**Articolo 17:**  
**CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI**  
**NELLE AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI E TERZIARI**

Il P.R.G.C. individua le aree destinate ad impianti produttivi e terziari, suddividendoli come segue:

**I) EDIFICABILITA' NELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO (P1)**

In dette aree sono ammessi mediante intervento diretto, salvo specifiche diverse prescrizioni per singole aree, gli interventi di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 del precedente articolo 11 con le seguenti precisazioni:

- rapporto di copertura: 1/2 salvo specifici diversi valori precisati da norma specifica
- altezza massima: m. 10,50
- distanza dai confini: m. 5, salvo riduzione previo accordo con il confinante
- distanza tra fabbricati: m. 10
- allineamento di fabbricazione: in atto o indicati nella cartografia di PRG o in assenza non meno di 5 m.;
- aree per servizi: 10% della S.F. in rapporto agli interventi di cui ai numeri 10 e 11 dell'art. 11 precedente. Dette aree ove non individuate topograficamente dal P.R.G. (in tal caso è vincolante la localizzazione) saranno reperite in sede di intervento e, a richiesta dell'Amministrazione, dovranno essere cedute o asservite ad uso pubblico. Qualora a seguito dell'intervento le aree per servizi risultino corrispondere ad una superficie inferiore a 100 mq. potranno essere oggetto di monetizzazione.

**I bis) NORME SPECIFICHE PER SINGOLE AREE PRODUTTIVE**

**- P1.2, P1.3**

tenuto conto della previgente classificazione di area E4, si richiamano gli obblighi di cui all'art. 30 successivo relativi alla necessità di interpellare la Soprintendenza archeologica

**- P1.4**

per gli interventi di tipo 10, 11 e 12 di cui all'art. 11 è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi

**- P1.5**

sull'area dello stabilimento Biraghi, posta tra via Giotto e piazzale Einaudi, non potranno essere edificati fabbricati di produzione, ma solamente edifici residenziali, direzionali e commerciali al servizio dell'attività insediata.

Sull'area indicata con apposito simbolo grafico, posta all'interno dell'ambito P1.5, è ammessa l'edificazione con deroga del parametro dell'altezza massima fino al limite di mt. 24,00.

- P1.13

tutti gli interventi edilizi di ampliamento che interessano attività agricole preesistenti e limitrofe alle nuove aree di completamento per attività produttive di cui alla Variante n° 9 al P.R.G.C., con diritti acquisiti, verificheranno le distanze e le fasce di rispetto previste dalle N.T.A. del vigente P.R.G.C. senza dover tenere conto delle nuove aree di completamento per attività produttive di cui alla suddetta variante. Nessuna rimostranza potrà essere manifestata dalle aziende insediate nelle nuove aree di completamento per attività produttive di cui alla Variante n° 9 al P.R.G.C. in riferimento alle attività agricole limitrofe preesistenti con diritti acquisiti all'adozione della suddetta variante.

## II) EDIFICABILITA' NELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO (P2)

In dette aree sono ammessi mediante S.U.E. gli interventi di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 del precedente art. 11, con le seguenti precisazioni:

- rapporto di copertura: 1/2
- altezza massima: m. 10,50
- distanza dai confini: m. 5
- distanza tra fabbricati: m. 10
- allineamenti di fabbricazione: come indicato nella cartografia di PRG o definiti in sede di SUE
- aree per servizi: 20% della S.T.

In sede di progetto di S.U.E. dovranno prevedersi soluzioni di qualità funzionale ed estetica che garantiscano: la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, l'utilizzazione di energie e risorse rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali dotando gli insediamenti di strutture per una efficiente raccolta differenziata, con particolare riguardo ai rifiuti speciali, l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati.

## II bis) NORME SPECIFICHE PER SINGOLE AREE PRODUTTIVE

- P2.4, P2.5

tenuto conto della previgente classificazione di area E4, si richiamano gli obblighi di cui all'art. 30 successivo relativi alla necessità di interpellare la Soprintendenza archeologica

- P2.1

limitatamente all'isolato prospiciente da ovest alle zone R6.1 ed R4, le attività insediabili dovranno risultare compatibili ai fini delle emissioni acustiche con le vicine aree residenziali

- P2.4, P2.5, P2.1F, P2.2F

non sono consentiti nuovi accessi su viabilità di competenza provinciale

Per l'area P2.2F gli accessi dovranno avvenire solo da viabilità di competenza comunale, escludendosi accessi dalla esistente strada provinciale. La strada comunale dovrà essere adeguata alla sezione F1 del D.M. 5.11.2001 ed inoltre dovrà essere impedita la svolta a sinistra in corrispondenza del suo innesto sulla S.P. 165.

- P2.6 (aree Biraghi)

nel caso in cui la zona sia realizzata in funzione delle necessità dell'attiguo stabilimento Biraghi potrà procedersi all'attuazione mediante permesso di costruire convenzionato e con facoltà di monetizzazione delle aree per servizi

- P2.1F, P2.2F, P2.7

tenuto conto della localizzazione delle aree in questione è consentito in sede di S.U.E. monetizzare la quota del 50% dello standard attribuito al verde

Per l'area P2.7, in caso vengano variate le vigenti previsioni dello strumento urbanistico esecutivo approvato e convenzionato, dovrà essere conseguita nuova autorizzazione provinciale in merito alla tipologia degli accessi veicolari.

### III) EDIFICABILITA' NELLE AREE PER ATTIVITA' DEL TEMPO LIBERO (T1)

Complesso "Le Cupole" - T1.1

L'edificazione è subordinata al rilascio di permesso di costruire convenzionato.

Ogni permesso di costruire convenzionato dovrà prevedere la realizzazione della quota parte di strada interna di servizio, prevista dal P.R.G.C., dotata in via provvisoria di un solo accesso sulla S.S. n. 20, e garantire in convenzione che ad attuazione compiuta dell'intero complesso "Le Cupole" gli innesti sulla S.S. 20 non siano superiori a 2 come indicati nelle tavole di P.R.G.C.

Gli accessi indicati in cartografia di piano sono vincolati per numero ed indicativi per posizione in quanto potranno essere ubicati diversamente e secondo le necessità di organizzazione dell'area.

In assenza di permesso di costruire convenzionato sono consentiti interventi per opere interne, manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati, attrezzature, impianti ed attività esistenti. Sono in ogni caso sempre consentite le sistemazioni a verde delle aree e la loro recinzione, attrezzature e servizi (bar, servizi igienici), impianti tecnologici, campi gioco e piscine, gli interventi necessari per adeguare gli impianti ed attività alle norme igieniche e di sicurezza.

Nell'ambito del permesso di costruire convenzionato è consentito mantenere le attività già insediate ed aggiungere delle nuove purché rientrino tra quelle per il tempo libero.

Gli interventi ammessi in presenza di permesso di costruire convenzionato sono quelli elencati al precedente articolo 11, con esclusione del mutamento di destinazione d'uso.

Essi riguardano gli edifici, i manufatti, le infrastrutture e le aree ancora libere



Gli interventi di categ. 11 e 12 sui fabbricati ed infrastrutture esistenti sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- a) non sia superata l'altezza di m. 15 (non rientrano nella verifica le attrezzature e strutture ricreative all'aperto);
- b) sia mantenuta una confrontanza pari all'altezza della costruzione più alta con un minimo di m. 10;
- c) sia mantenuto un distacco dai confini di proprietà pari a metà dell'altezza con un minimo di m. 5,00.

Gli interventi di categ. 9, 10, 11 sono soggetti alle disposizioni seguenti:

- 1) la quantità complessiva della superficie coperta (esistente e prevista) non deve superare il rapporto di copertura di  $\frac{1}{4}$  calcolato rispetto all'intera superficie territoriale. Non rientrano nel rapporto di copertura i manufatti di tipo infrastrutturale quali cabine elettriche, impianti di trattamento delle acque e di depurazione, vanno invece computate tutte le superfici degli impianti all'aperto destinati alle attività sportive e ricreative.
- 2) le aree che rimangono libere dovranno essere attrezzate parte a verde privato (minimo 30%) e parte a parcheggio privato (minimo 5 mq. Per ogni utente degli impianti).  
Il numero degli utenti è stimato sulla base della capienza massima ammissibile di persone che possano utilizzare gli impianti nel rispetto delle disposizioni di Legge vigenti in materia di igiene, sicurezza ed ordine pubblico. In ogni caso la quantità di parcheggio privato non potrà mai essere inferiore a 1 mq. Ogni 10 mc. Di volumetria edificata (esistente e nuova).
- 3) aree da dismettere od assoggettate ad uso pubblico per attrezzature e servizi pubblici:
  - minimo 80 % della superficie lorda di pavimento degli edifici ed impianti computati ai fini della verifica del rapporto di copertura.
- 4) parametri edificatori:
  - Altezza massima: m. 12,50
  - Confrontanza: minimo m. 10
  - Distacco dai confini: pari all'altezza con un minimo di m. 7,50
  - Distacco dalle sponde del torrente Mellea:
    - m. 50 per costruzioni fino a 5 m. di altezza m. 100 per costruzioni di altezza superiore
  - Distacco dalla S.S. n. 20:
    - m. 20 per costruzioni fino a 5 m. di altezza m. 40 per costruzioni di altezza superiore.

### **Articolo 18 :**

#### **CLASSIFICAZIONE DELLE AREE AGRICOLE**

Il P.R.G.C. individua le seguenti aree agricole:

- a) area produttiva agricola, cioè quella in cui è possibile lo sviluppo delle potenzialità produttive senza necessità di particolari misure di tutela;

- b) area agricola di tutela naturale ed idrogeologica;
- c) area agricola di tutela per interesse storico;
- d) area agricola di tutela per interesse archeologico;
- e) area agricola di salvaguardia ambientale.

Il P.R.G.C. delimita inoltre il perimetro dei nuclei rurali esistenti.

## **Articolo 19 : EDIFICABILITA' NELLE AREE PRODUTTIVE AGRICOLE (E)**

### **I°**

Sui fabbricati rurali esistenti nelle aree produttive agricole sono ammessi gli interventi di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12 del precedente articolo 11 con le seguenti precisazioni:

- 1) il titolo abilitativo per gli interventi sui fabbricati rurali esistenti può essere rilasciato ai soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei requisiti di legge per essere intestatari;
- 2) negli interventi di ampliamento che determinano un allineamento di superficie utile superiore al 20% di quella esistente ed in quelli di sopraelevazione che modificano la quota di imposta del tetto per un'altezza superiore a 1 m. si dovranno rispettare gli indici di densità fondiaria ed il rapporto di copertura stabiliti per la nuova edificazione e precisati nel successivo punto III°; si precisa che l'aumento del 20% si riferisce alla superficie utile abitabile
- 3) i fabbricati rurali ad uso residenziale che ricadono nelle fasce di rispetto da strade, ferrovie, corsi d'acqua e per impianti ad attrezzature potranno essere interessati da interventi di ampliamento per sistemazioni igieniche o tecniche purché l'ampliamento non superi il 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti Norme ed avvenga sul lato opposto a quello della infrastruttura da salvaguardare;
- 4) gli interventi di categ. 6, 11, 12 su fabbricati da destinare all'attività agrituristica devono avvenire nei limiti di densità fondiaria, altezza, distanza dai confini, confrontanza ed allineamenti fissati per le abitazioni rurali e precisati al successivo punto III°;
- 5) i locali di cui al punto 7) del paragrafo VI) dell'articolo 31 potranno essere ricavati esclusivamente nell'ambito di fabbricati esistenti mediante interventi di categ. 1, 2, 3, 5;
- 6) i fabbricati rurali esistenti nelle aree produttive agricole che alla data di adozione delle presenti Norme risultano abbandonati o non più necessari alle esigenze dell'azienda agricola possono essere interessati da interventi di categ. 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 dell'articolo 11 e recuperati ad attività di servizio dell'agricoltura, agriturismo, alla residenza ed attività assimilate quali ricettività bed and breakfast ed uffici professionali, nonché per le attrezzature di interesse comune (case per anziani, centri di formazione, ecc.), ovvero alle destinazioni di cui ai punti 3, 6, 7 del paragrafo VI) dell'art. 31.

In tutti questi casi è consentita la realizzazione di nuove superfici utili, all'interno dell'edificio esistente.

- 7) i fabbricati rurali esistenti, sia ad uso residenziale che di servizio all'attività agricola, possono mutare la loro destinazione nei casi consentiti dal 10° comma dell'art. 25 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i., a condizione che il richiedente il mutamento d'uso dimostri di aver titolo per formulare la richiesta e si impegni a pagare i relativi oneri di costruzione. Il progetto relativo al mutamento d'uso, indipendentemente dal fatto che questo comporti o meno opere edilizie, dovrà prevedere la riqualificazione architettonica ed ambientale degli edifici interessati, modificando l'esistente organismo costruito, qualora estraneo al paesaggio agricolo tradizionale, mediante una serie di interventi edilizi e paesaggistici finalizzati ad una riabilitazione formale e tipologica delle costruzioni, e ciò anche in espressioni di architettura contemporanea, rispettando forme e stili dell'architettura rurale tradizionale.

## II°

- 1) per i fabbricati a destinazione residenziale, accatastati come tali al C.F., esistenti sulle aree produttive agricole alla data di adozione delle presenti Norme sono ammessi, oltre alla demolizione, interventi di categ. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e 11 con il mantenimento della destinazione d'uso in atto. In ogni caso è consentita "una tantum" la realizzazione di nuove superfici utili nella misura massima del 20% rispetto alla superficie utile esistente. Indipendentemente da tale percentuale 25 mq di superficie coperta in ampliamento sono comunque consentiti per ogni fabbricato esistente. Il mutamento della destinazione d'uso è ammesso solo a favore dell'agricoltura;
- 2) i fabbricati a destinazione industriale e/o artigianale esistenti nelle aree produttive agricole alla data di adozione delle presenti Norme, potranno essere interessati da interventi di categ. 1, 2, 3 con il mantenimento della destinazione d'uso in atto, con idoneo titolo abilitativo. Il mutamento di destinazione d'uso ammesso solo a favore di aziende per lavorazione conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli anche con interventi di categ. 5 con idoneo titolo abilitativo;
- 3) Sia per i fabbricati a destinazione residenziale che per quelli a destinazione produttiva accatastati al N.C.E.U., è consentito "una tantum", a partire dalla data di approvazione delle presenti norme, un incremento della superficie utile di 25 mq per migliorie interne.

## III°

Gli interventi di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica nonché quelli di ampliamento e sopraelevazione che prevedono nel complesso un aumento di superficie utile superiore al 50% di quella esistente sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- 1) il richiedente dovrà presentare un Piano Edilizio Aziendale o Interaziendale (P.E.A. che dimostri, in funzione delle reali necessità, produttive dell'azienda, la qualità e la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al suo sviluppo.

Il contenuto e le modalità del P.E.A. sono precisati al successivo articolo 20.

E' consentita senza presentazione del P.E.A.:

la nuova costruzione o l'ampliamento dei fabbricati di cui al punto 2) del paragrafo VI) dell'articolo 31;

la rilocalizzazione di aziende agricole che, alla data di adozione delle presenti Norme, ricadano in zone improprie;

2) hanno titolo alla presentazione del P.E.A. e quindi a richiedere idoneo titolo abilitativo per le abitazioni rurali i seguenti oggetti:

- gli imprenditori agricoli professionali conosciuti come tali ai sensi del D.Lgs. 99/04, D.Lgs. 101/05 e L.R. 49/97 e s. m.;
- i soggetti abilitati ai sensi dell'art. 6 della L.R. Piemonte. 22.2.1977, n°15 e dell'art. 2 della L.R. Piemonte. 63/78 alla preservazione dei piani di sviluppo aziendali ed interaziendali di cui all'art. 4 della medesima legge regionale;

3) il soggetto che richiede titolo abilitativo deve indicare il proprio centro aziendale fissandone i limiti topografici sulla base di delimitazioni esistenti (recinzioni, fossi, filari, ecc.) e/o sulla base di destinazioni particolari delle aree formanti il centro stesso (aia, cortile, orto familiare, depositi, ripartizione colturale, assetto infrastrutturale).

Detti limiti definiscono l'area del centro aziendale rispetto al quale si deve, in sede di progetto, verificare il rapporto di copertura.

Deve altresì indicare gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per le abitazioni.

4) l'edificazione non può superare, complessivamente, il rapporto di copertura di 1/3 rispetto alla superficie del centro aziendale come definito al precedente punto 3);

5) per le abitazioni rurali si devono rispettare i seguenti indici di densità fondiaria differenziati a seconda del tipo di coltura in atto sugli appezzamenti di terreno utilizzati, ovvero documentati dal P.E.A.:

- |   |              |
|---|--------------|
| - colture ortive:   | mc/mq. 0,035 |
| - colture legnose specializzate:  | mc/mq. 0,015 |
| - colture ortive in secondo raccolto:   | mc/mq. 0,010 |
| - seminativi e prati:   | mc/mq. 0,006 |
| - coltivazioni industriali del legno annessi ad azienda agricola (pioppeto specializzato) | mc/mq. 0,001 |
| - vivaio forestale:   | mc/mq. 0,025 |

In presenza di allevamenti zootecnici documentati dal P.E.A. la volumetria costruibile ai fini residenziali agricoli può essere aumentata in ragione di 0,18 mc. Per ogni ora lavorativa richiesta dai capi di bestiame secondo la seguente tabella:

bestiame	ore/capo
(unità di misura: 1 capo)	
- vacche:	75
- altri bovini:	30
- suini:                    sotto l' anno	8

	sopra l' anno	16
- ovini e caprini:	sotto l' anno	8
	sopra l' anno	15
- avicunicoli		0,3

La densità fondiaria determinabile come sopra non potrà comunque superare gli indici fissati dal 12° comma dell'art. 25 della L.U.R.

Nei limiti della densità fondiaria di cui sopra la dimensione massima dell'abitazione rurale è fissata in 1.500 mc.

Per la formazione di un nuovo centro aziendale che si giustifichi in termini tecnici ed economici è richiesto il raggiungimento di un volume complessivo di abitazione rurale pari a 400 mc. Applicando gli indici di densità fondiaria di cui sopra.

Nell'edificazione delle abitazioni rurali si dovranno rispettare, oltre ai limiti di densità fondiaria, i seguenti parametri:

- un'altezza massima di m. 8,50;
- una distanza dai confini pari all'altezza con un minimo di m. 5, salvo accordi con i confinanti;
- una confrontanza pari all'altezza con un minimo di m. 10;
- gli allineamenti di fabbricazione indicati in cartografia o, in difetto, quelli stabiliti dal D.M. 1.4.1968, n° 1404;
- una distanza minima dalle aree residenziali di P.R.G.C. di m. 100.

La densità fondiaria può essere calcolata sugli appezzamenti di terreno – anche non contigui ed in Comuni diversi – ricadenti in tutte le aree agricole di cui alle lettere a), c), d), e), f), del precedente articolo 18, componenti l'azienda (con esclusione di quelli classificati catastalmente come incolti) e compresi entro la distanza dal centro aziendale che il Comune riterrà, nelle diverse situazioni aziendali, congrua ai fini della formazione di una corretta proprietà coltivatrice.

La densità fondiaria si calcola per ogni azienda agricola al lordo dei fabbricati esistenti con esclusione di quelli di cui ai punti 2) e 3) del paragrafo VI) dell'articolo 31, anche se compresi nel corpo dell'abitazione.

L'accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità fondiaria deve risultare dall'atto di cui al comma che segue:

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) la documentazione delle colture in atto o previste sugli appezzamenti che vengono utilizzati ai fini del calcolo della densità fondiaria;
- c) il vincolo di inedificabilità futura sugli appezzamenti che vengono utilizzati ai fini del calcolo della densità fondiaria;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura fra aziende diverse;

- 6) i fabbricati di cui ai punti 2) e 3) del paragrafo VI) dell'articolo 31 non hanno vincoli di densità fondiaria e di altezza, ma rientrano nel calcolo del rapporto di copertura e devono rispettare la distanza minima dai confini e dalle aree residenziali, la confrontanza e gli allineamenti di fabbricazione fissati al precedente punto 5) per le abitazioni rurali.  
Fatte salve le specifiche precisazioni per i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici di tipo aziendale di cui al successivo articolo 21, i nuovi fabbricati per ricovero di animali devono distare almeno m. 15 dai locali di abitazione del richiedente la concessione edilizia, m. 20 da altre abitazioni rurali e m. 50 dalle abitazioni situate in aree residenziali.  
I pozzetti di raccolta dei liquami e le concimaie su platea devono distare almeno 25 m. dall'abitazione del richiedente la concessione edilizia e 50 m. da altre abitazioni. In caso di interventi su edifici esistenti di cui al punto 2) del paragrafo VI) dell'articolo 31, qualora per la natura, forma ed estensione della proprietà interessata non sia possibile il rispetto delle predette distanze, le stesse potranno essere ridotte rispettivamente a 10 e 25 m. da valutarsi dalla C.I.E.C. in sede d'esame delle relative istanze.  
I pozzetti di raccolta dei liquami e le concimaie su platea dovranno comunque sempre distare almeno 25 m. dalle prese d'acqua potabile per usi domestici.  
Le suddette distanze devono essere verificate nei punti più vicini fra loro;
- 7) le installazioni di cui ai punti 5) e 8) del paragrafo VI) dell'articolo 31 devono rispettare il rapporto massimo di copertura di 1/10 e l'altezza massima di m. 8.  
Essi sono anche consentiti a titolo precario all'interno delle fasce di arretramento stradale di m. 10 ed oltre;
- 8) il rilascio del titolo abilitativo edilizio sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che per i nuovi insediamenti, è subordinato all'impegno del richiedente di effettuare gli opportuni impianti privati di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque luride in conformità alle vigenti disposizioni sanitarie, qualora non sia possibile effettuare gli opportuni allacciamenti alle reti comunali di acquedotto e fognatura.

## **Articolo 20 :**

### **I NUOVI INSEDIAMENTI IN AREE PRODUTTIVE AGRICOLE**

Per i nuovi insediamenti rurali, come richiamati al paragrafo II° dell'articolo 19, il richiedente (che ne abbia i requisiti) dovrà presentare un Piano Edilizio Aziendale o Interaziendale che dimostri, in funzione delle reali necessità produttive dell'azienda, la qualità e la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al suo sviluppo.

A tale fine il piano Edilizio Aziendale dovrà contenere:

- a) la documentazione comprovante l'appartenenza ad una delle classi di soggetti giuridici di cui all'articolo 19, punto 2);
- b) la documentazione sulla disponibilità dei terreni e sulla forma di conduzione dell'azienda;
- c) elenchi e/o planimetrie catastali con l'indicazione delle previsioni di P.R.G.C. e dei relativi indici utilizzati per singolo lappale;

- d) estratto delle cartografie del P.R.G.C. con perimetrazione delle zone interessate alla edificazione;
- e) planimetria dello stato di fatto e di progetto dell'azienda e relativi indirizzi produttivi con individuazione del centro aziendale;
- f) planimetria e descrizione dei fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso;
- g) analisi della consistenza occupazionale della azienda con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e parziale;
- h) relazione sull'attività dell'azienda con l'indicazione delle produzioni, del patrimonio zootecnico, della PLV, delle quote destinate all'autoconsumo ed inoltre con l'indicazione degli investimenti operanti o programmati e delle previsioni di sviluppo conseguenti alle opere per cui si richiede la concessione.

Il P.E.A. può essere integrato dal Piano di Sviluppo Aziendale redatto ai sensi della L.R. 15/77 costituito dagli elementi di cui all'art. 4 della Legge citata ed approvato ai sensi dell'art. 23 della medesima Legge.

Il P.E.A. è approvato dal Sindaco che può avvalersi della Commissione Agricola Comunale, valutando anche la economicità degli ordinamenti produttivi prescelti e la congruenza con essi di investimenti immobiliari previsti nel rispetto delle indicazioni della programmazione zonale, comprensoriale e regionale nonché delle disposizioni in materia di inquinamento del D.Lgs. 152/06 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'Amministrazione predisporrà un apposito stampato per la compilazione del P.E.A. onde consentire la migliore istruttoria delle istanze presentate.

## **Articolo 21 :**

### **NORME PER GLI ALLEVAMENTI AZIENDALI**

Sono considerati allevamenti aziendali di bovini ed equini quelli nei quali il carico di bestiame medio annuo non superi i 40 ql/ha. O 7 U.B.A. (Unità Bovine Adulte); viceversa quelli per i quali almeno il 60% delle unità foraggere (U.F.) consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possa essere prodotta in azienda su terreni di proprietà, in affitto o altro titolo legale di godimento.

Sono considerati allevamenti suinicoli di tipo aziendale quelli il cui carico di bestiame medio annuo non superi i 40 ql/ha. O 10 U.B.A.; viceversa quelli per i quali almeno il 35% delle unità foraggere consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possono essere prodotte in azienda sui terreni in proprietà, in affitto o altro titolo legale di godimento.

Sono considerati allevamenti zootecnici minori, nel caso degli allevamenti di ovini e caprini di tipo aziendale, quelli nei quali il carico di bestiame medio annuo non superi i 40 ql/ha. O 20 U.B.A.; viceversa quelli per i quali almeno il 60% delle unità foraggere consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possono essere prodotte in azienda sui terreni in proprietà, in affitto o altro titolo legale di godimento.

Sono considerati allevamenti di tipo industriale od intensivi quelli che superano i valori di cui ai precedenti commi.

Per la verifica del carico di bestiame medio si dovranno assumere i seguenti pesi medi:

BOVINI:	vitelli sanati	peso medio	160 Kg.
	Vitelloni	“ “	300 Kg.
	Vacche	“ “	500 Kg.
	Tori	“ “	600 Kg.
SUINI:	ingrasso	peso medio	80 Kg.
	Verri	” ”	140 Kg.
	Scrofe	” ”	140 Kg.
	Lattonzoli	“ “	15 Kg.
EQUINI:	cavalli	peso medio	250 Kg.
OVINI-CAPRINI:	riproduzione	peso medio	50 Kg.
	Agnelli	“ “	15 Kg.
	Capretti	“ “	14 Kg.
POLLI:	ingrasso	peso medio	2 Kg.
	Ovaiole	“ “	2 Kg.
CONIGLI:	carne	peso medio	2 Kg.

La verifica dei valori di cui ai precedenti commi dovrà essere prodotta in sede di presentazione del Piano Edilizio Aziendale.

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

- 1) Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di bovini ed equini di tipo aziendale
  - a) – stalle a stabulazione fissa:
    - superficie massima interna di stalla onnicomprensiva di mq. 90/ha.
  - b) – stalle a stabulazione libera (su cuccette):
    - superficie massima interna di stalla onnicomprensiva di mq. 30/ha., escluse corsia di alimentazione, mangiatoia e corsia di foraggiamento;
  - c) – stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente o su grigliato: mq. 50/ha. di superficie interna dei box, escluse mangiatoia e corsia di foraggiamento;
  - d) – stalle per vacche a stabulazione libera in box su lettiera permanente: mq. 45/ha. Di superficie interna dei box, escluse corsia di alimentazione, mangiatoia, corsia di foraggiamento, sala mungitura, sala parto e locali di servizio.

Distanze minime da osservare:

- negli ampliamenti di singoli fabbricati:

- dai confini del centro aziendale: m. 5
- dalla residenza conduttore: m. 20 o esistente se inferiore
- da altre residenze: m. 20 o esistente se



- |  |   |
|--|---|
|  | inferiore   |
| - dai nuclei rurali:                             | m. 0  |
| - da aree residenziali:                          | m. 50   |
| - da aree non residenziali:                      | m. 50 o esistente se inferiore                    |
| - nelle nuove costruzioni di singoli fabbricati: |   |
| - dai confini del centro aziendale:              | m. 5  |
| - dalla residenza del conduttore e di terzi:     | m. 20   |
| - dai nuclei rurali:                             | m. 0  |
| - da aree residenziali:                          | m. 100 per le Frazioni<br>m. 250 per il Capoluogo |
| - da aree non residenziali:                      | m. 50   |

## 2) Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici aziendali di suini

La Su di porcilaia (onnicomprensiva) è così stabilita:

- a) – allevamenti a ciclo chiuso:  
100 mq/ha. Di porcilaia;
- b) – allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli:  
160 mq/ha. Di porcilaia;
- c) – allevamenti con solo ingrasso:  
80 mq/ha. Di porcilaia.

Distanze minime da osservare:

- negli ampliamenti di singoli fabbricati e/o di attività esistenti alla data della delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale delle presenti norme tecniche di attuazione (delibera del Consiglio Comunale n. 184 del 09/09/1988):

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| - dai confini del centro aziendale: | m. 5                                    |
| - dalla residenza del conduttore:   | m. 20 o esistente se inferiore          |
| - da altre residenze:               | m. 100 o esistente se inferiore         |
| - da nuclei rurali:                 | m. 0                                    |
| - da aree residenziali:             | m. 300 ridotti a m. 150 per le Frazioni |
| - da aree non residenziali:         | m. 100 o esistente se inferiore         |

- nelle nuove costruzioni:

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| - dai confini:                    | m. 5  |
| - dalla residenza del conduttore: | m. 20   |
| - da altre residenze:             | m. 100  |
| - dai nuclei rurali:              | m. 100 o 0 in caso di ampliamento di<br>attività insediate all'interno del nucleo |
| - da aree residenziali            | m. 1000 ridotti a m. 500 per le Frazioni  |
| - da aree non residenziali:       | m.300.  |

E' consentito il riuso di strutture aziendali esistenti per l'allevamento di bovini da destinare ad allevamento di suini su lettiera permanente a condizione che:

a) non vengano variate le superfici utili dei fabbricati interessati;

b) siano rispettate le seguenti distanze minime:

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| - dai confini del centro aziendale | m. 5   |
| - dalla residenza dei conduttori   | m. 20  |
| - da altre residenze               | m. 20  |
| - da aree residenziali             | m. 250 per le frazioni<br>m. 850 per capoluogo |
| - da aree non residenziali         | m. 250   |

#### **Articolo 22 :**

#### **NORME DI IGIENE DEL SUOLO E DELLE ACQUE PER GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI**

Il rilascio del permesso di costruire relativo agli allevamenti di bovini, suini e capi minori, sia di tipo aziendale che industriale, è subordinato alla preventiva dimostrazione della disponibilità di adeguate superfici idonee all'utilizzazione agronomica delle deiezioni o alternativamente di adeguati impianti di depurazione delle deiezioni stesse.

Ai fini dello spandimento per utilizzazione agronomica delle deiezioni, la superficie necessaria al completo smaltimento delle deiezioni stesse, andrà computata per i terreni ricadenti nelle diverse zone del territorio comunale, sulla base dei seguenti parametri individuati per le diverse tipologie di allevamento:

3) allevamenti aziendali di bovini, equini con produzione di letame (feci + urine + lettiera), per tutti i terreni il carico massimo ammissibile è pari a 40 ql/ha. Di peso vivo;

b) allevamenti di suini, bovini ed avicunicoli con produzione di deiezioni (feci + urine) fluide o semifluide, valgono i seguenti parametri:

#### **FABBISOGNI IN ELEMENTI MINERALI DEL TERRENO IN FUNZIONE DELLE COLTURE PRATICATE:**

coltura	S U I N I		
	fabbisogno Kg/ha di N.	deiezioni suine mc/ha all' 8 % SS	quintali suini/ha
Mais	300	100	28
frumento	200	77	18
orzo	100	33	9
pioppeti	200	77	18
prati avvicendati (polifiti)	300	100	28

ricchi di graminacee)

coltura	B O V I N I) (Vitelloni)		
	Fabbisogno Kg/ha di N.	deiezioni suine mc/ha all' 10 % SS	quintali bovini/ha
Mais	300	85	35
frumento	200	57	23
orzo	100	29	12
pioppeti	200	57	23
prati avvicendati (polifiti ricchi di graminacee)	300	86	35

#### P O L L A M E

coltura	fabbisogno Kg/ha di N.	deiezioni suine mc/ha al'29 % SS	quintali
			pollame/ha
Mais	300	21	6
frumento	200	14	4
orzo	100	7	2
pioppeti	200	14	4
prati avvicendati (polifiti ricchi di graminacee)	300	21	6

#### C O N I G L I

coltura	fabbisogno Kg/ha di N.	deiezioni suine mc/ha al'58,9% SS	quintali
			conigli/ha
Mais	300	189	5
frumento	200	126	3
orzo	100	63	1,5
pioppeti	200	126	3
prati avvicendati (polifiti ricchi di graminacee)	300	189	5

(La modifica delle tabelle può essere predisposta dal Comune senza che ciò comporti variazione al P.R.G.C.).

Nella superficie agricola utilizzata ai fini dello spandimento di cui al precedente comma, potranno essere computati anche terreni di terzi non gravati da carichi di bestiame, a ciò asserviti mediante atto d'obbligo unilaterale.

Tuttavia per lo spandimento di deiezioni fluide o semifluide potranno essere computati a tal fine solo i terreni di terzi posti a distanza non superiore a m. 5.000 dal centro aziendale, compresi i terreni posti al di fuori dei confini comunali.

Nel caso di depurazione, che deve essere previsto sempre quando vengano superati i valori su nominati, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla certificazione preventiva rilasciata dalle Autorità Sanitarie Locali, sentita l'A.S.L., comprovante l'idoneità dell'impianto di depurazione progettato a garantire l'emissione di acque reflue aventi le caratteristiche previste dal D.Lgs. 152/06 e s. m..

Il certificato di agibilità verrà rilasciato solo ad avvenuto collaudo dell'impianto di depurazione da effettuarsi da parte delle Autorità Sanitarie competenti.

### **Articolo 23 :**

#### **NORME PER LA COSTRUZIONE DI VASCHE E LAGONI**

Per vasche o lagoni si intendono strutture per l'accumulo e lo stoccaggio dei liquami, fisicamente e funzionalmente autonome rispetto alle strutture di ricovero e di allevamento degli animali, realizzate a cielo libero con diverse soluzioni e tecnologie (lagunaggio con pareti in terra, vasche con pareti in elementi Prefabbricati, ecc .).

Il lagone deve avere una capienza utile corrispondente alla quantità di liquame prodotto (da quattro a sei mesi), prevedendo uno svuotamento ogni 4 o 6 mesi e fino alla dimensione massima ammissibile in base ai terreni adibiti allo spandimento dei liquami in base al massimo di fertirrigazione consentita.

La costruzione delle vasche e/o dei lagoni di accumulo può essere concessa soltanto fino alla concorrenza della capienza suddetta, fermo restando che per la parte di liquame che non può essere sparsa sul territorio occorrerà prevedere l'adozione di opportune tecniche di depurazione e di scarico da autorizzarsi in sede di applicazione del D.Lgs. 152/06 e s.m..

Per la verifica della capienza delle vasche e/o dei lagoni di accumulo si dovranno assumere le seguenti capacità medie:

BOVINI	- deiez.liquide:	1,6 l/g ogni 100Kg.di peso vivo		
SUINI	- " " :	4,5 l/g " 80 Kg.	" "	" "
EQUINI	- " " :	1,6 l/g " 100 Kg.	" "	" "
OVINI-CAPRINI	- " " :	0,8 l/g " 10 Kg.	" "	" "
POLLI	- " " :	0,12 l/g " 2 Kg.	" "	" "
CONIGLI	- " " :	0,15 l/g " 2 Kg.	" "	" "

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla certificazione preventiva dell'U.S.S.L. che potrà imporre distanze maggiori in applicazione del locale regolamento di igiene.

Distanze minime da osservare:

- |                             |         |
|-----------------------------|---------|
| - dai confini:              | m. 20   |
| - dalle residenze:          | m. 100  |
| - dai nuclei rurali:        | m. 300  |
| - da aree non residenziali: | m. 300  |
| - da aree residenziali:     | m.1000. |

**Articolo 24 :**  
**NUCLEI RURALI: ESISTENTI**  
**IN AREE PRODUTTIVE AGRICOLE (NR)**

I nuclei rurali esistenti, espressamente delimitati nella cartografia di P.R.G.C., sono definiti "zone di recupero" ai sensi della Legge 457/78.

Nell'ambito del perimetro ei nuclei rurali, fatte salve le prescrizioni dei successivo articolo 35 per i beni culturali-ambientali, gli interventi sono così disciplinati:

- a) sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui ai numeri 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12 del precedente articolo 11;
- b) gli interventi di ampliamento che determinano un aumento di superficie utile superiore al 20% di quella esistente e quelli di sopraelevazione che modificano la quota di imposta per un'altezza superiore a 1 m. dovranno rispettare i limiti di densità fondiaria, di altezza e di confrontanza di cui al successivo punto d);
- c) quando gli interventi di categ. 6, 11, 12 prevedono anche il cambio di destinazione da usi agricoli ad usi extra agricoli (nei limiti delle destinazioni elencate al paragrafo VIII dell'articolo 31) possono avvenire solo attraverso P.d.R.;
- d) i parametri edificatori da rispettare per gli interventi di categ. 6, 11, 12 sono:
  - densità fondiaria massima: pari a mc/mq. 1,00;
  - altezza massima: m. 8,50;
  - confrontanza: D.M. 2.i. 68, n° 1444 art. 9 punto 1) ed in assenza di volumi edificati preesistenti, norme del C.C.;
- e) gli atti di assenso edilizi possono essere rilasciati ai soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei requisiti di legge per essere concessionari;
- f) le aree libere alla data di adozione delle presenti Norme sono inedificabili per scopi extra agricoli. Se appartenenti a centri aziendali esistenti o di nuova formazione concorrono alla verifica della densità fondiaria ammessa per le aree produttive agricole e sono edificabili con le norme fissate al punto III° dell'articolo 19 per i nuovi insediamenti;
- g) ai fini dell'applicazione del D.M. 1.4.1968, n° 1404 i nuclei rurali sono considerati zone di insediamento, perciò gli allineamenti stradali da rispettare sono quelli in atto o, in difetto, quelli che conseguono all'applicazione dell'art. 9, punto 3, del D.M. 2.4.1968, n° 1444;

- h) gli eventuali fabbricati esistenti che risultino abbandonati o non già necessari alle esigenze dell'azienda agricola possono essere interessati da interventi di categ. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 dell'articolo 11 e recuperati alla residenza rurale ovvero alle destinazioni di cui ai punti 3, 6, 7 del paragrafo VI) dell'articolo 31;
- i) nei nuclei rurali compresi in aree di tutela per interesse storico sono consentiti soltanto gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, 5 del precedente articolo 11.

#### **Articolo 25 :**

##### **AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI IN ZONA IMPRORIA**

Le aziende agricole esistenti in zone improprie possono mantenere la destinazione in atto.

Sui fabbricati esistenti si possono condurre gli interventi di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 del precedente articolo 11.

Il mutamento di destinazione d'uso dovrà avvenire a mezzo di S.U.E. esteso all'intera superficie del nucleo aziendale e potrà essere a favore delle destinazioni ammesse nella zona in cui ricade.

Le norme da osservare in presenza di S.U.E. sono quelle fissate per la zona in cui ricade.

In assenza di mutamento di destinazione d'uso sono ammesse le categ. 1, 2, 3, 4, 5, 6.

#### **Articolo 26 :**

##### **EDIFICABILITA' NELLE AREE AGRICOLE PER ALLEVAMENTI INTENSIVI**

Nel territorio comunale non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi come definiti dall'articolo 21.

Il P.R.G.C. individua in cartografia le aree agricole nelle quali è in atto l'insediamento di allevamenti intensivi di capi di bestiame.

Fermo restando tutte le norme fissate nell'articolo 19, per l'edificabilità nelle aree produttive agricole e quelle dell'articolo 22, per quanto riguarda l'igiene del suolo e delle acque, per gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti sono consentiti una tantum ampliamenti nella misura del 20% della capacità ricettiva in atto e alle seguenti condizioni:

- a) sistemazione delle aree libere circostanti l'insediamento con vegetazione e piantumazione atte a svolgere funzioni di filtro, defilazione e raccordo con l'ambiente agricolo circostante;
- b) osservanza delle seguenti distanze:
  - allevamenti bovini, equini, ovini:
    - . da aree residenziali: m. 300

- . da ogni abitazione: m. 50
- . dall'abitazione del conduttore: m. 25
- allevamenti suini, sanati, avicunicoli:
  - . da aree residenziali: m. 500
  - . da ogni abitazione: m. 100
  - . dall'abitazione del conduttore: m. 50.

**Articolo 27 :**  
**EDIFICABILITA' NELLE AREE AGRICOLE**  
**DI TUTELA NATURALE ED IDROGEOLOGICA (E2)**

Il P.R.G.C. individua un'area agricola di tutela naturale ed idrogeologica posta ai lati dei torrenti Maira e Mellea e per tutto il loro sviluppo nel territorio comunale ai fini di salvaguardare e riproporre l'ambiente ripariale naturale lungo le sponde ed ai margini dei Predetti torrenti.

Detta area viene suddivisa in due fasce:

- a) una prima fascia di tutela assoluta che comprende le esistenti superfici a bosco, come individuate nella Tav. 2.1/3 "Carta d'uso del suolo in atto"; le proprietà demaniali; ed una fascia di 30 m. dalla sponda dei torrenti;
- b) una seconda fascia di protezione estesa alla restante area di tutela naturale ed idrogeologica come indicata nelle tavole di P.R.G.C. e che si estende per una profondità minima di m. 150 dalle sponde dei torrenti interessati.

1 – Nella fascia di tutela assoluta è vietata ogni trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio e sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti boschivi esistenti, nonché la ripiantumazione a bosco ripariale naturale delle aree ora comunque destinate, oltre naturalmente alle opere di protezione e di assestamento idraulico delle sponde e dei corsi d'acqua.

In dette aree è fatto assoluto divieto di aprire o coltivare cave di qualsiasi natura nonché di operare scavi e movimenti di terra che alterino la morfologia del territorio e sono ammessi percorsi pedonali e/o ciclabili, la conservazione dello stato di natura e le attrezzature per le attività connesse alla fruizione dell'ambiente naturale tutelato (bird watching, passeggiate a cavallo, percorsi vita e simili).

2) – Nella fascia di protezione, oltre agli interventi di cui al punto precedente, sono ammessi - previa autorizzazione ambientale - anche parcheggi pubblici o di uso pubblico ed attrezzature per il tempo libero.

Sempre nel rispetto delle disposizioni vigenti i fabbricati esistenti in detta fascia potranno essere interessati da interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di risanamento conservativo.

I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi solo a favore dell'agricoltura ovvero dei servizi a supporto delle attrezzature per il tempo libero eventualmente installate.

3) – Le aree di cava con attività cessata o abbandonata potranno essere assoggettate a S.U.E. di recupero ambientale senza che ciò comporti o costituisca variante al P.R.G.C..

Il S.U.E. di recupero ambientale ha lo scopo di ricomporre i suoli interessati dall'escavazione e renderli idonei a nuove destinazioni da scegliersi tra quelle ricreative e del tempo libero (percorsi verdi, percorsi ginnici e per corsa campestre, piste ciclabili, aree per modellismo su terra ed acqua, area attrezzata multi-uso, gioco bimbi) ovvero quelle sportive (percorsi a cavallo, campi da golf, da football, da tennis, ecc.) con annesso attrezzature minime di supporto (servizi igienici, spogliatoi, locali di ristoro, ecc.) e relative aree di parcheggio.

Le attrezzature minime di supporto dovranno essere contenute nei limiti di 1/40 della superficie territoriale del S.U.E. .

Il S.U.E. dovrà dettare norme per il ripristino fisico del suolo, per l'organizzazione delle attrezzature previste e per la loro realizzazione con particolare attenzione per la salvaguardia dell'ambiente naturale.

Il progetto di S.U.E. dovrà essere sottoposto alle autorizzazioni di cui alla Legge Regionale 20/89.

- 4) – Eventuali nuove aree di cava dovranno comunque distare 150 m. dalla fascia di tutela assoluta ed ottenere i prescritti pareri ed autorizzazioni da parte degli Assessorati Regionali competenti.

**Articolo 28 :**  
**EDIFICABILITA' NELLE AREE AGRICOLE**  
**DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE (E1)**

Il P.R.G.C. definisce di salvaguardia ambientale alcune aree agricole in cui intende salvaguardare l'integrità dell'ambiente e del paesaggio rurale.

Su dette aree non sono ammessi nuovi insediamenti, fatta salva la possibilità di edificare nuovi fabbricati di cui al punto 2) del paragrafo VI) dell'articolo 31 al servizio delle aziende agricole insediate nella Frazione Foresto e nella frazione Madonna del Pilone e limitatamente all'area ad esse confinante.

Per i fabbricati rurali esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, sono consentiti interventi di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del precedente art. 11.

I mutamenti di destinazione d'uso ammessi sono solo quelli a favore dell'agricoltura, dell'attività agrituristica e delle attrezzature per il tempo libero e lo sport, nonché delle attività di cui al comma seguente.

E' consentita l'installazione di vivai e serre per ortoflorifruitticoltura, chioschi per la vendita di fiori ed attrezzature per il giardinaggio nel rispetto del rapporto di copertura di 2/10 e dell'altezza massima di m. 8,00. Ai lati della S.S. n° 20 sono altresì consentite installazioni destinate all'attività di servizio della circolazione come: impianti di distribuzione del



carburante, attrezzature di ristoro per l'utente della strada ed auto-officine minime annesse agli impianti di carburante.

Sul fabbricato individuato cartograficamente mediante apposita simbologia posto a nord del Capoluogo lungo la S.P.20, censito a Catasto al Fg.16 mappale 2549, è ammessa, oltre a quanto precedentemente normato, l'attività di somministrazione alimenti e bevande anche autonomamente rispetto a qualsivoglia altra destinazione assentita nelle presenti zone urbanistiche. Gli interventi edilizi su tali strutture:

- potranno essere autorizzati soltanto previa firma di una liberatoria "manleva" da parte dei richiedenti (quale atto pubblico registrato e trascritto) che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali danni derivanti da allagamenti conseguenti ad eventi atmosferici/alluvionali;
- dovranno prevedere la realizzazione, a carico dei richiedenti, delle necessarie opere di urbanizzazione a servizio dei fabbricati e dell'adeguamento dell'innesto sulla S.P. previo parere del competente Settore dell'Ente gestore della viabilità; è vietata in ogni caso la previsione di svolta a sinistra.

#### **Articolo 29 :**

#### **EDIFICABILITA' NELLE AREE AGRICOLE DI TUTELA PER INTERESSE STORICO (E3)**

Il P.R.G.C. individua all'interno del territorio agricolo alcune aree nelle quali intende salvaguardare le infrastrutture agricole esistenti (fontanili, rogge e canali, strade poderali, ecc.) e gli insediamenti rurali che rivestono interesse storico e documentario e che sono elementi importanti del paesaggio agricolo.

In dette aree, definite "di tutela per interesse storico" è vietato apportare modificazioni alle infrastrutture esistenti, le quali dovranno essere salvaguardate e, dove manomesse, potranno essere reintegrate con opportuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, previa autorizzazione dell'autorità comunale.

Sul patrimonio edilizio esistente potranno essere condotti gli interventi di cui ai numeri 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 11 del precedente articolo 11.

I progetti relativi agli interventi di cui ai numeri 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 11 del precedente articolo 11 dovranno essere corredati da opportuna documentazione fotografica sia del fabbricato oggetto di intervento che dell'ambiente circostante.

La nuova edificazione è ammessa nei limiti e con le modalità consentite per le aree produttive agricole; i relativi progetti, corredati da elaborati grafici che inquadrino l'intervento nell'ambiente circostante, dovranno essere sottoposti ad un giudizio di carattere formale-compositivo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, che potrà avvalersi anche della consulenza degli Uffici di tutela regionali e statali.

Il mutamento di destinazione d'uso è consentito esclusivamente se riguarda l'attività agricola e attività di servizio dell'agricoltura (residenza compresa) nonché a favore di infrastrutture di interesse comune (case per anziani, centri di formazione, ecc.).

L'attività insediata nella zona di cascina Mogliacche si intende confermata nella sua attuale localizzazione che viene riconosciuta come area per attività produttiva artigianale in zona impropria analogamente agli edifici di cui all'art. 19, paragrafo II°, punto 2). Per essa si ammettono esclusivamente interventi manutentivi, di adeguamento tecnico e funzionale, nonché modesti ampliamenti o completamenti per indispensabili esigenze accessorie da contenersi nel 20% della SUL esistente richiamandosi in quanto applicabili le prescrizioni del 5° capoverso precedente. Tali interventi sono ammessi esclusivamente in funzione dell'attività oggi esistente.

**Articolo 30 :**  
**EDIFICABILITA' NELLE AREE AGRICOLE**  
**DI TUTELA PER INTERESSE ARCHEOLOGICO (E4)**

Il P.R.G.C. individua all'interno del territorio agricolo un'area di tutela per interesse archeologico nella quale gli interventi edilizi che comportano scavi e movimenti di terra dovranno essere attuati con grande cautela ed attenzione onde salvaguardare eventuali manufatti esistenti nel sopra e sottosuolo.

In tale area sono consentiti tutti gli interventi richiesti dalla coltivazione dei fondi a fini produttivi agricoli.

E' ammessa la nuova edificazione di carattere rurale nei limiti e con le modalità specificate alla parte III dell'articolo 19 e per le destinazioni di cui ai n° 1), 2) e 3) del paragrafo VI dell'articolo 31 fatta salva ogni verifica sui progetti da parte della competente Soprintendenza archeologica regionale che dovrà essere interpellata in merito avanti del rilascio del permesso di costruire.

**Articolo 31 :**  
**DESTINAZIONI D' USO**

La destinazione d'uso dei fabbricati e delle aree pertinenti deve sempre essere indicata in sede di richiesta di idoneo titolo abilitativo.

Non potrà essere rilasciata licenza d' uso per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista nel titolo abilitativo.

Fatte salve eventuali disposizioni più restrittive in sede di S.U.E., nelle diverse aree in cui è suddiviso il territorio comunale, sono ammessi i seguenti tipi di insediamenti:

- I) Nelle aree degli insediamenti storicizzati e nelle aree di ristrutturazione urbanistica
- 1) insediamenti residenziali;
  - 2) locali destinati ad attività commerciali al dettaglio;
  - 3) locali destinati ad attività direzionali, professionali, finanziarie, amministrative;
  - 4) locali destinati ad attività ricettive, somministrazione alimenti e bevande, ricreative, culturali;

- 5) locali destinati ad attività artigianali di servizio alla residenza;
  - 6) attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo.
- II) Nelle aree di recente insediamento residenziale
- 1) gli insediamenti di cui ai punti 1), 2), 3), 4) e 5) del precedente paragrafo I).
- III) Nelle aree destinate ad impianti produttivi
- 1) attività artigianali con caratteristiche di produzione e comunque non di servizio agli insediamenti residenziali;
  - 2) attività industriali;
  - 3) attività commerciali per la vendita di prodotti forniti dalle aziende insediate ovvero commercializzate dalla stessa come attività complementare; commercio al dettaglio con le limitazioni previste nell'art. 47; commercio all'ingrosso;
  - 4) attività di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli a scala industriale;
  - 5) residenza del o dei proprietari e/o del conduttore dell'attività produttiva (e del custode se trattasi di industria con oltre 100 addetti) nella misura massima di:
    - 240 mq. Per SLP utilizzata dall'attività da 250 a 500 mq.
    - 360 mq. Per SLP utilizzata dall'attività tra 501 a 1000 mq.
    - 480 mq. Per SLP utilizzata dall'attività oltre 1000 mq
 Non è consentito edificare la residenza se non è contestualmente o successivamente realizzato l'impianto produttivo cui la residenza stessa è funzionale.
  - 6) uffici, locali di rappresentanza, locali per esposizione relativi alle aziende insediate;
  - 7) attività di servizio alle attività produttive (ricreative, assistenziali, culturali, di ristoro, sportive gestionali);
  - 8) attività ricettive di servizio alla circolazione (ristoranti, selfservice, birreria, bar, tavola calda)
  - 9) attività direzionali e terziarie di interesse pubblico e/o privato e agenzie di distribuzione.
- IV) Nelle aree per attività del tempo libero
- 1) attività sportive e ricreative in genere (piste e campi sportivi, piscine, sale da ballo e simili);
  - 2) locali per la produzione teatrale, televisione, ecc.
- Per la zona T1.2 vedasi articolo 17, punto III.
- V) Nelle aree produttive agricole
- 1) abitazioni rurali;
  - 2) fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata;
    - 2.1 costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali, quali fienili, essiccatoi, depositi per mangimi e sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.);
    - 2.2 serre fisse per colture aziendali;
    - 2.3 allevamenti aziendali di bovini, equini, suini e di capi minori;

- 3) 3.1 impianti per la lavorazione, prima trasformazione, essiccazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda agricola singola o associata, ancorché non nocivi o molesti, con annessa abitazione del conduttore e/o del custode;
  - 3.2 attrezzature ed impianti per il ricovero di animali in transito e relativi mezzi di trasporto, locali per il ricovero di mezzi di trasporto del bestiame e del latte, con annessa abitazione del titolare dell'impresa e/o del custode;
  - 3.3 insediamenti a supporto o collaterali dell'attività agricola quali: lavorazione prodotti agricoli e zootecnici (caseifici), industria molitoria e mangimifici, in rilocalizzazione da altre aree d'insediamento improprio come individuate nella cartografia del P.R.G.C.;
- 4) vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;
- 5) installazioni destinate all'attività di servizio, alla circolazione come: impianti di distribuzione del carburante, autofficine, attrezzature minime di ristoro per l'utente della strada annesse agli impianti di carburante;
- 6) locali da destinare ad alloggi agrituristici o da utilizzare per la locazione ai turisti e l'allestimento di aree per la sosta ed il soggiorno, presso le aziende agricole di turisti provvisti di tende o caravans (art. 2, lettera c, L.R. 35/84);
- 7) 7.1 locali per il commercio di prodotti utilizzati dall'agricoltura (semi, fertilizzanti, mangimi, ecc.);
  - 7.2 locali per l'esercizio e riparazione di macchine operatrici per l'agricoltura;
  - 7.3 impianti, attrezzature ed opere di interesse generale e/o intercomunale quali mattatoi pubblici, discariche ed inceneritori rifiuti, nel rispetto delle rispettive normative di esecuzione;
- 8) vivai e serre per ortoflorifrutticoltura, chioschi per la vendita di fiori e di attrezzature per il giardinaggio;
- 9) altri usi contemplati nell'art. 19 precedente.

VI) Nelle aree agricole per allevamenti intensivi

- 1) gli insediamenti di cui ai numeri 1, 2, 3, 4 del precedente punto V);
- 2) fabbricati per allevamento zootecnico di tipo intensivo con annessi fabbricati ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica.

VII) Nei nuclei rurali

- 1) gli insediamenti di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 del precedente punto V) con esclusione degli allevamenti zootecnici aziendali di suini;
- 2) residenza;
- 3) attività distributive di generi di prima necessità a servizio della residenza;
- 4) attività artigianali a servizio della residenza;
- 5) attività per il tempo libero;
- 6) attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo.

**Articolo 32 :**  
**SEDIMI VIARI E FASCE DI RISPETTO**

Il P.R.G.C. definisce “sedime viario” la piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, cunette e simili).

I sedimi viari sono considerati esistenti quando risultano, a qualsiasi titolo, utilizzati alla data di adozione delle presenti Norme per il passaggio delle persone e/o dei veicoli.

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

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

Tali sedimi viari sono assimilati, ai fini delle presenti Norme, ai lotti di terreno liberi e per questo motivo sono soggetti al rispetto delle distanze dai confini nonché a quelle dai cigli stradali.

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

A norma dell'art. 27 della L.U.R. il P.R.G.C. prevede, per i sedimi viari esistenti e/o in progetto che ricadono nelle aree agricole, adeguate fasce di rispetto e le indica nella cartografia.

In carenza di indicazione cartografica specifica valgono le distanze minime di cui al nuovo Codice della Strada e suo Regolamento attuativo.

La profondità delle fasce di rispetto in territorio agricolo, si misura a partire dal ciglio stradale, come definito all'art. 2 del D.M. 1.4.1968, n° 1404.

Tali fasce di rispetto possono essere mantenute allo stato di natura o coltivate a fini agricoli. In questo secondo caso possono essere recinte a titolo precario, con recinzione a giorno, senza zoccolo.

Per i fabbricati esistenti in dette fasce di rispetto, sono consentiti interventi di categ. 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6 con l'avvertenza che l'eventuale occupazione di area libera necessaria per effettuare gli interventi di categ. 6, deve avvenire sul lato opposto a quella del sedime viario da salvaguardare.

Nelle fasce di rispetto in territorio agricolo sono vietate nuove costruzioni, fatta eccezione per gli impianti descritti al punto 5) del paragrafo V) dell'articolo 31, che possono essere installati nelle fasce di rispetto di profondità uguale o maggiore di m. 10 e solo a titolo precario.

Le norme di edificabilità da osservare per detti impianti sono:

- rapporto massimo di copertura: 1/10
- altezza massima: m. 8,00.

Nelle fasce di rispetto in territorio agricolo – limitatamente alle strade di interesse locale e nel rispetto della normativa di settore è consentita l'installazione di serbatoi di GPL purché interrati.

Fatti salvi i disposti del Nuovo Codice della Strada, i passi carrabili che vengono realizzati in fregio alla viabilità provinciale devono essere arretrati di almeno m. 5 dal ciglio stradale bitumato in modo da consentire la sosta, fuori della sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso. Detti passi carrabili dovranno inoltre essere dotati di idonee opere (griglie) per l'intercettazione delle acque meteoriche.

Sempre fatti salvi i dispositivi del Nuovo Codice della Strada, per le eventuali recinzioni in corrispondenza di incroci con strade provinciali dovrà essere adottata una soluzione planimetrica a spigolo smussato in modo tale da migliorare la visibilità e permettere una più adeguata sistemazione dell'incrocio.

Nuovi accessi e regolazione di intersezioni con strade di competenza provinciale devono essere preventivamente concordati con la Provincia.

#### **Articolo 32 bis:**

#### **INTERVENTI MITIGATIVI RELATIVI ALLA VARIANTE SUD-EST DELL'ABITATO DI CAVALLERMAGGIORE PER IL COLLEGAMENTO DELLA S.R.20 CON LA S.P.48**

In sede di redazione del progetto definitivo ed esecutivo dell'opera in questione dovranno essere recepite le seguenti prescrizioni fermo restando quanto richiesto dalla determinazione nr.46 del 3.04.08 del responsabile dell'ufficio autonomo valutazione di impatto ambientale della Provincia di Cuneo:

- le interferenze con il torrente Mellea e con la rete idrografica secondaria costituita dall'esistente reticolo irriguo dovranno essere valutate da uno specifico studio di valutazione del rischio idraulico;
- la valutazione dell'impatto acustico dell'opera sui ricettori presenti dovrà essere approfondita da uno specifico studio di impatto acustico da redigersi conformemente a quanto previsto dalla D.G.R. 9-11616 del 2.02.04 che dovrà evidenziare e prevedere eventuali interventi mitigativi;
- lungo il tracciato dell'infrastruttura dovranno essere realizzati passaggi artificiali per la fauna secondo le indicazioni contenute nella pubblicazione "Fauna selvatica ed infrastrutture lineari"- regione Piemonte e A.R.P.A. Piemonte (2005);
- al fine di evitare la dispersione delle acque di dilavamento dovrà essere realizzato, previo studio di localizzazione e dimensionamento, un idoneo sistema di raccolta e depurazione delle acque meteoriche intercettate dalla piattaforma stradale;

- dovrà essere effettuato un programma di indagini e accertamenti archeologici per la stesura di specifica cartografia relativa alla valutazione del rischio archeologico ai sensi del D.Lgs 163/06. Dovrà essere prevista una puntuale assistenza a tutte le opere di scavo secondo le indicazioni che la Soprintendenza per i Beni archeologici potrà eventualmente fornire;
- tutte le aree di scarpata e di stretta pertinenza dell'infrastruttura dovranno essere risistemate con inerbimento associato alla creazione di nuclei arboreo-arbustivi con essenze autoctone;
- al termine dei lavori le aree di cantiere e quelle di deposito temporaneo dovranno essere tempestivamente risistemate mediante il ripristino morfologico e vegetativo originario.

### **Articolo 33 :**

#### **AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

A norma della L.R. 56/77 e successive modificazioni, il P.R.G.C. fissa la quantità di aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici di livello comunale e stabilisce differenti standard a seconda dei tipi di insediamento:

1) insediamenti residenziali:

25 mq. Per ogni abitante insediato o insediabile (art. 21 L.R. 56/77);

2) insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento (P1):

10% della superficie fondiaria;

3) insediamenti produttivi di nuovo impianto (P2):

20% della superficie territoriale del S.U.E.;

4) insediamenti per il tempo libero (T1):

- negli interventi di completamento;

80% della superficie lorda di pavimento;

- negli interventi di cui al numero 13 dell'articolo 11:

100% della superficie lorda di pavimento

Detti standard devono essere verificati in sede di S.U.E. ovvero nella formazione dei P.P.A.

In sede di S.U.E. ed al di fuori delle attrezzature vincolate dal P.R.G.C. sia espressamente che indirettamente, è sempre in facoltà del Comune chiedere la monetizzazione.

Il P.R.G.C. conferma le aree destinate alle attrezzature e ai servizi esistenti e dimensiona quelle di progetto distinguendo queste ultime in:

1) Aree espressamente vincolate per le quali stabilisce che sono vincolanti la localizzazione planimetrica e la destinazione riportata in cartografia nonché la superficie indicata nelle tabelle allegate;

2) Aree indirettamente vincolate per le quali stabilisce che sono vincolanti sia la superficie di aree da dismettere, sia il tipo di attrezzatura indicata; mentre la localizzazione planimetrica definitiva avverrà in sede di S.U.E.

L'edificazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici avverrà nel rispetto delle norme di legge e di regolamento, specifiche per ogni tipo di attrezzatura, fatte salve le disposizioni del D.M. 2.4.1968, n° 1444 artt. 8 e 9 e gli allineamenti di P.R.G.C. ove indicati.

Per i fabbricati esistenti nelle aree per attrezzature e servizi pubblici alla data di adozione delle presenti Norme sono ammessi gli interventi di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6 dell'articolo 11, fatte salve le disposizioni per i beni culturali – ambientali di cui al successivo articolo 36.

Le aree per attrezzature e servizi (area per gioco e sport) inserite nel Piano Particolareggiato di intervento per la riqualificazione edilizia di area urbana in via Antiche Mura dovranno rispettare per quanto riguarda i tipi di intervento, le tipologie edilizie, i materiali, i parametri edificatori, le norme tecniche definite dallo stesso P.P..

#### **Articolo 34 :**

##### **AREE PER INFRASTRUTTURE TECNICHE**

Il P.R.G.C. definisce aree per infrastrutture tecniche quelle occupate dai seguenti impianti tecnologici:

- impianti di captazione dell'acquedotto;
- depuratore;
- discarica pubblica;

e stabilisce che in dette aree non possono essere inserite destinazioni diverse da quelle risultanti dalla cartografia di P.R.G.C.

Fatte salve maggiori distanze indicate nella cartografia di P.R.G.C., è prevista una zona di tutela assoluta intorno ai predetti impianti, di profondità non inferiore a m. 10, di assoluta inedificabilità, con obbligo di piantumazione di essenze a fogliame non caduco.

Per le stazioni di captazione e sollevamento degli acquedotti del capoluogo e delle frazioni è prevista anche una zona di rispetto, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 152/06 pari a 200 m., salvo riduzioni regolarmente approvate.

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

#### **Articolo 35 :**

##### **AREA DI RISPETTO DEL CIMITERO**

Il P.R.G.C. riporta in cartografia il limite del vincolo cimiteriale in vigore alla data di adozione delle presenti Norme.



Nell'area di rispetto del Cimitero non è consentita l'edificazione: possono essere realizzati parcheggi e zone di verde attrezzato ed effettuate colture arboree industriali, oltre naturalmente all'attività produttiva agricola.

E' consentita l'utilizzazione degli appezzamenti di terreno componenti l'azienda agricola ricadenti nelle aree di rispetto cimiteriale ai fini del calcolo della volumetria edificabile per le abitazioni rurali.

### **Articolo 36 : BENI CULTURALI – AMBIENTALI**

Sono individuati dal P.R.G.C. e definiti beni culturali – ambientali ai sensi dell'art. 24 della L.U.R.:

- 1) i complessi edilizi, gli edifici singoli e loro parti già attualmente vincolati in base alla Legge 1.6.1939, n° 1089 ora D.Lgs. 42/04;
- 2) gli edifici “significativi” indicati con apposita simbologia nella cartografia di P.R.G.C.;
- 3) i manufatti “significativi” individuati con apposito asterisco nella cartografia di P.R.G.C.;
- 4) le fasce di tutela assoluta nelle aree di tutela naturale ed idrogeologica di cui all'articolo 27 delle presenti Norme;
- 5) quanto altro risulti sottoposto a vincolo di tutela ai sensi della Legge 1.6.1939, n° 1089 o della Legge 29.6.1939, n° 1497 ora D.Lgs. 42/04.

Agli immobili di cui ai numeri 1), 2) e 3) del precedente comma, siti in aree diverse dal centro storico, si applicano le disposizioni dell'articolo 12, paragrafo I) per i rispettivi casi, restando salve le autorizzazioni ed i pareri sovra comunali di legge.

Le aree libere pertinenti edifici o manufatti definiti beni culturali – ambientali, anche se non espressamente indicati in cartografia, sono inedificabili.

Le alberature esistenti che abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale delle aree, devono essere conservate e sostituite qualora se ne presenti la necessità, con essenze analoghe.

Relativamente ai terreni appartenenti ai tenimenti dell'Ordine Mauriziano oggetto di Dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, c.1, lett. c) del D. Lgs. 42/04 resa con D.G.R. 4.8.14 n. 37-227 si richiamano le prescrizioni che seguono:

- 1) Tutela del paesaggio agrario
  - Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola.
  - Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all'attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere un'attenta analisi dell'impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione, al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del paesaggio agrario.

- Non è consentito l'intubamento delle bealere, fatte salve eventuali necessità di accesso ai fondi per tratti limitati, nonché modifiche agli elementi della rete irrigua con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario del Podere. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.
- Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative allo strato fertile del suolo, se non preordinate all'impianto delle colture e a opere a esso collegate.
- Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite.
- Non è ammessa la realizzazione di:
  - nuove attività estrattive, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti;
  - impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche;
  - impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.

È fatta salva l'attività di produzione di biogas presente al mappale 207, foglio 41 (fino a quando in essere). Eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di adeguamento edilizio delle parti esistenti potranno essere realizzati solo previa realizzazione di schermatura vegetale costituita da specie autoctone arboree e arbustive lungo i confini dell'impianto, anche in attuazione di quanto richiesto dalle autorizzazioni già acquisite. Eventuali nuovi manufatti dovranno prevedere idonei accorgimenti di mitigazione visiva dell'involucro edilizio. I relativi titoli edilizi abilitativi, potranno essere rilasciati solo successivamente alla realizzazione delle schermature vegetali richieste, che andranno mantenute nel tempo.

La suddetta attività potrà eventualmente ampliarsi andando ad occupare parte del mappale 188, per una superficie massima pari alla metà del mappale stesso, tenendo conto delle cautele sopra riportate; eventuali nuovi manufatti potranno essere realizzati solo previa realizzazione di uno schermo vegetale costituito da specie autoctone arboree e arbustive, di profondità minima pari a metri 3, posto a dimora lungo i nuovi confini; il relativo titolo edilizio abilitativo, potrà essere rilasciato solo successivamente alla realizzazione delle schermature vegetali richieste, che andranno mantenute nel tempo. L'impianto, a seguito dell'eventuale ampliamento, dovrà comunque attenersi ai criteri della deliberazione della Giunta regionale 30 gennaio 2012, n. 6-3315, previsti per le aree degli ex Tenimenti dell'Ordine Mauriziano individuati nell'allegato C delle norme di attuazione del Piano

paesaggistico regionale, e pertanto la potenza a regime dovrà comunque essere inferiore a 1000 kW.

- Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.
- Per la realizzazione di apprestamenti protettivi funzionali all'attività agricola, si devono utilizzare strutture reversibili e smontabili, che consentano un agevole ripristino dello stato dei luoghi nel caso di non utilizzo; devono essere privilegiate localizzazioni che non costituiscano ingombro visivo nelle visuali sulle cascine storiche mauriziane percepibili dalla viabilità principale e di accesso alle cascine stesse, evitando in ogni caso di generare impatti visivi cumulativi.

## 2) Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale

- Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi ed elementi della rete viaria e idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici devono essere rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario.
- Si deve provvedere alla tutela e conservazione della Cascina Spessa Inferiore, mantenendone le caratteristiche tipologiche e morfologiche, con particolare riferimento al sistema coerente, di matrice sette-ottocentesca, costituito da abitazioni rurali, magazzini, cantine, granai, stalle e fienili, forno; a tal fine sono sempre consentite l'eliminazione dei fabbricati impropri e la sostituzione degli elementi strutturali degradati presenti nella corte della cascina stessa. Gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.
- È possibile prevedere, per le due cascine storiche dell'Ordine Mauriziano (Spessa Inferiore e Superiore), l'utilizzo con finalità residenziali, ricettive e/o culturalimuseali. Gli interventi edilizi e infrastrutturali connessi a tale variazione devono comunque attenersi alla presente normativa.
- La sistemazione degli spazi liberi interni alle corti deve perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto, evitando la realizzazione di recinzioni o altre forme di delimitazione degli spazi; in caso di intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici.
- Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti. Le strutture estranee al contesto originario, qualora presenti, possono essere oggetto di

interventi di recupero e riqualificazione improntati alla coerenza con le preesistenze storiche, ovvero interventi di sostituzione edilizia rispettosi dei caratteri tipologici e costruttivi delle preesistenze.

- Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, possono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate in cemento armato o strutture metalliche, purché l'involucro edilizio esterno venga opportunamente rivestito/tinteggiato con materiali/tonalità coerenti con i caratteri materici e coloristici del paesaggio agrario e rispettosi delle sue peculiarità e degli obiettivi e motivazioni di tutela.
- I suddetti ampliamenti devono inoltre localizzarsi preferibilmente in prossimità del costruito esistente, senza compromettere l'impianto delle cascine e senza alterare la percezione d'insieme del paesaggio agrario e delle preesistenze storiche, né le visuali prospettive percepibili dalla viabilità di accesso. Gli interventi di trasformazione non devono produrre occultamento, frammentazione o compromissione degli elementi del paesaggio del Tenimento riconosciuti come distintivi: strade d'ingresso ai poderi, alberature diffuse, rete stradale rurale con carattere storico, rete idrica naturale e infrastrutture idrauliche di origine antropica, ecc.

### 3) Indicazioni per gli interventi infrastrutturali

- È vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché il ripristino della viabilità storica di accesso alle cascine, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici devono prevedere il recupero delle fasce arboree ove compromesse.
- Si deve provvedere alla tutela e valorizzazione dei percorsi storici di collegamento tra le due cascine mauriziane (Spessa Inferiore e Superiore) e con il territorio circostante, anche con la formazione di viali alberati, con particolare riferimento all'asse rettilineo dalla cascina Spessa Inferiore verso il territorio esterno dell'ex Bosco di Santa Maria.
- È vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne al Podere.
- L'eventuale realizzazione di strade interpoderali finalizzate al passaggio e all'accesso dei mezzi agricoli o di interventi di fruizione ciclopedonale deve attenersi a un'attenta progettazione, volta a salvaguardare l'integrità del sistema idrografico e del sistema arboreo esistente, contribuendo alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico-architettonico, nonché del paesaggio agrario tradizionale.
- È vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di eventuali autorimesse a servizio delle cascine deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le

linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico.

- La realizzazione di reti per la distribuzione dell'energia elettrica è consentita, ove necessario, solo mediante soluzioni a cavi interrati.

#### 4) Tutela degli aspetti percettivi-visivi

- Deve essere conservata la configurazione d'insieme percepibile dagli spazi e dai percorsi pubblici; in particolare, deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione delle visuali e degli scorci sulle aree agricole e sugli edifici rurali di interesse architettonico-documentario, con particolare riferimento all'asse rettilineo di accesso alla Cascina Spessa Inferiore dal territorio esterno dell'ex Bosco di Santa Maria.
- Deve essere garantita la salvaguardia della percezione visiva dei luoghi e degli elementi identitari, vietando la posa in opera di cartelli pubblicitari e ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini dell'accessibilità e della fruibilità culturale, turistica e dei servizi pubblici essenziali, nonché delle attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, dell'agriturismo e ogni altra forma di attività connessa con quella agricola, da realizzarsi comunque su disegno unitario.
- Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nei casi in cui l'introduzione di elementi di recinzione, legati all'utilizzo agricolo dei terreni o a chiusura delle proprietà sia indispensabile, devono essere adottate soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi. È consentito l'impiego di vegetazione autoctona, coerente con l'intorno vegetazionale, da privilegiare nei casi in cui sia anche necessario schermare strutture esistenti.

### **Articolo 37 :**

#### **CAVE**

L'apertura di nuove cave, la riattivazione di quelle inattive, a coltivazione di quelle già attive, è disciplinata dalla L.R. n° 69 del 22.11.1978 e dalle disposizioni della presente normativa.

Oltre alla concessione di cui alla citata Legge n° 69/78, ogni intervento edilizi, che ha come conseguenza modificazioni del suolo, installazione o variazione di impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva, è subordinato a permesso di costruire con la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Tale contributo deve essere versato interamente all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

Le cave sono consentite soltanto nelle aree agricole di cui alle lettere a), b) e c) (limitatamente alle condizioni previste dall'art. 27) dell'articolo 18 precedente, con le condizioni e limitazioni, per le aree agricole di tutela per interesse storico, appresso riportate.

La condizione per l'utilizzo delle aree agricole di tutela per interesse storico ai fini estrattivi è la loro localizzazione ai confini del territorio comunale in zone già compromesse da escavazioni risultanti da documentazione comunale o accertamento dello stato di fatto da parte di un geologo. Inoltre nelle aree agricole di tutela per interesse storico l'eventuale attività di coltivazione può interessare esclusivamente porzioni marginali delle stesse, intendendosi per tali aree collocate sul perimetro e confinanti direttamente con le aree agricole produttive, superfici limitate, comunque non superiori a 2,5 ha e a condizione che non siano presenti e non si verifichino interferenze con elementi oggetto di salvaguardia (fontanili, rogge, canali, etc...) a norma dell'art.29 precedente.

In tutti i casi la coltivazione delle cave deve essere preceduta da un accurato accumulo dello strato fertile superficiale che al termine del ciclo di coltivazione dovrà essere ridistribuito con opportune protezioni laterali così da fornire uno strato di coltura per attività agricola o per inerbimento o rimboschimento. Lo sfruttamento della cava deve essere preceduto da una corretta progettazione che fissi forma e dimensione dello scavo e comprenda anche le fasi di recupero durante ed al termine dei lavori di coltivazione.

Agli effetti dell'applicazione degli indici di densità fondiaria attribuiti dal P.R.G.C. alle aree agricole, i terreni utilizzati per l'esercizio dell'attività estrattiva sono assimilabili a quelli classificati catastalmente come incolti.

Le aree di cava con attività cessata o abbandonata, ubicate in area agricola di tutela, potranno essere assoggettate a S.U.E. di recupero ambientale come previsto al punto 3) dell'articolo 27 senza che ciò costituisca o comporti variante al P.R.G.C..

La medesima norma di cui al capoverso precedente si applica anche per l'area di cava con attività cessata esistente a nord di Foresto ai confini con il Comune di Sommariva Bosco.

Le aree di cava con attività cessata o abbandonata ubicate in aree produttive agricole (salvo quella normata al capoverso precedente) dovranno essere ripristinate e recuperate alle coltivazioni agricole con esclusione di qualsiasi tipo di intervento edilizio. La volumetria agricola che competerà a queste aree a ripristino avvenuto, potrà essere oggetto di trasferimento.

Lungo il perimetro degli specchi d'acqua formati nelle cave di inerti abbandonate devono essere collocati, a cura e spese di chi ha esercitato l'attività estrattiva cessata, idonei sistemi di protezione per motivi di sicurezza.

### **Articolo 38 : DISCARICHE**

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre una o più aree dove è autorizzato lo scarico dei materiali solidi di risulta da scavi, demolizioni, ecc.

Nelle pubbliche discariche è vietato scaricare rifiuti solidi rientranti nelle categorie obbligatoriamente raccolte nel servizio di nettezza urbana.

L'area delle pubbliche discariche deve essere recintata e contraddistinta da cartelli.

L'ingresso e lo scarico sono consentiti solo in punti predisposti in modo da ottenere l'automatico e razionale disporsi del materiale di scarico.

### **Articolo 39 : BASSI FABBRICATI E RECINZIONI**

#### **I°**

Sono considerate "bassi fabbricati" le costruzioni stabili, di altezza non superiore a:

- m. 3,00 misurati all'estradosso del solaio di copertura in caso di tetto piano;
- m. 4,00 misurati alla linea di colmo della copertura se trattasi di tetto a falde o a volta.

I bassi fabbricati sono consentiti nelle seguenti zone di insediamento purché asserviti ai fabbricati principali esistenti e/o in progetto:

- aree di ristrutturazione degli insediamenti storicizzati (R2);
- aree di ristrutturazione urbanistica (R3);
- aree di recente insediamento residenziale (R4, R5, R6);
- aree destinate ad impianti produttivi (P1, P2);
- nuclei rurali.

Sono consentiti altresì bassi fabbricati nelle aree agricole a condizione che essi siano asserviti a fabbricati principali esistenti a destinazione residenziale non rurale purché regolarmente accatastati come tali al C.F. come previsti dall'art. 19 paragrafo 1) delle presenti N.T.A..

La loro destinazione d'uso è quella ad auto rimesse private, locali di sgombero, deposito e, ove sussistono le condizioni igieniche, anche ad attività artigianali.

Non è consentita l'installazione di prefabbricati in lamiera o materiali diversi dalla muratura e dal legno.

I bassi fabbricati concorrono alla verifica della densità edilizia (territoriale e fondiaria) per la parte eccedente il rapporto di 1 mq. Di superficie utile ogni 10 mc. di volume del fabbricato cui sono asserviti.

L'edificazione dei bassi fabbricati è soggetta a tutte le norme urbanistiche dettate dal P.R.G.C. per ciascuna area di insediamento, fatta eccezione per il distacco dai confini e dal fabbricato principale.

Fatte salve le norme del Codice Civile, essi potranno essere costruiti sul confine interno della proprietà a condizione che sia garantita una distanza di almeno m. 5,00 dal fronte del fabbricato preesistente sul lotto confinante e dovranno osservare una distanza di almeno m. 5,00 dal fabbricato principale ovvero essere in aderenza a quest'ultimo.

Nelle aree residenziali di recente impianto, entro e non oltre un anno dalla data del decreto di approvazione del presente P.R.G.C., il Sindaco potrà autorizzare – compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche ambientali della zona – la costruzione di bassi fabbricati destinati ad autorimesse, in sostituzione di quelli precari esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, sempre che la preesistenza risulti documentata.

In questo caso sono fatti salvi gli allineamenti in atto che si intendono far rispettare e le norme del Codice Civile per quanto riguarda il distacco dai confini.

## II°

La delimitazione della proprietà nelle varie aree di P.R.G.C. è così disciplinata:

a) nel Centro Storico:

le recinzioni devono essere a parete piena in muratura a vista o intonacate di altezza non superiore a m. 3,00;

b) nelle altre aree degli insediamenti storicizzati:

le recinzioni dovranno essere a parete piena se a completamento o sostituzione di tratti già esistenti e comunque di altezza non superiore a m. 2,50; le nuove recinzioni dovranno essere a giorno di altezza non superiore a m. 2,50, di foglia semplice, armonizzantesi con i caratteri architettonici ambientali del sito;

c) in tutte le altre aree di insediamento:

le recinzioni dovranno essere esclusivamente a giorno su zoccolo in muratura (ove necessario) di altezza massima cm. 50 e per un'altezza complessiva della recinzione non superiore a m. 2,50. Fanno eccezione le aree di completamento urbano e per attività commerciali e del tempo libero nelle quali le caratteristiche delle recinzioni saranno definite in sede di S.U.E o di progetto in relazione all'assetto urbanistico dell'area e le aree industriali esistenti e quelle di completamento per attività produttive nelle quali, per motivate ragioni progettuali e/o di produzione, le recinzioni potranno avere altezza fino a m. 3,00 ed essere a parete piena;

d) nelle aree agricole:

le recinzioni possono essere a parete piena o a giorno con o senza zoccolo per un'altezza massima di m. 2,50, con esclusione di manufatti prefabbricati in cemento a pannello pieno. Sono in ogni caso consigliate le delimitazioni delle proprietà di tipo tradizionale, in muratura o legno, a seconda dei casi.

Le recinzioni a giorno potranno essere corredate di retrostante siepe sempreverde.

In presenza di sedimi viari che non raggiungano la dimensione media trasversale di m. 4,00 le recinzioni dovranno essere collocate a non meno di m. 3,00 dall'asse della strada, salvo che preesista un allineamento in atto che il Comune intenda confermare. In tal caso le recinzioni potranno essere collocate sull'allineamento medesimo.

Le recinzioni che ricadano nelle fasce di rispetto stradale indicate in cartografia, ovvero conseguenti all'applicazione del Nuovo Codice della strada e suo Regolamento



attuativo, possono essere realizzate a non meno di m. 3,00 dal ciglio del sedime viario e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal regolamento attuativo.

In caso di completamento, sostituzione, adeguamento di recinzioni esistenti l'Amministrazione indicherà di volta in volta il tipo di recinzione più idonea, tenuto conto delle esigenze di decoro urbano. La stessa procedura vale nel caso di recinzione che divida due zone t.o. nelle quali sono previsti tipi di recinzioni diversi.

#### **Articolo 40 :** **DECORO E TUTELA DELL'AMBIENTE**

1. Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà. Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate la esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di tinteggiatura delle facciate, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.
2. L'atto di assenso comunale relativo ad istanza volta all'inserimento di tipologie edilizie sostitutive di quelle indicate nelle presenti Norme e nel R.I.E., e/o per interventi che possano determinare emergenze ambientali, potranno essere rilasciate solo se appoggiate ad un documentato approfondimento culturale del tessuto edilizio e della sua forma urbana, in relazione alle proposte formulate in progetto.
3. L'Amministrazione Comunale promuoverà lo studio e la realizzazione di progetti, comunali ed intercomunali, intesi alla salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente urbano e rurale ed al loro recupero. Favorirà altresì tutte le iniziative ed attività opportune alla conoscenza e divulgazione della cultura dell'ambiente e della sua tutela.
4. Si assumono come elementi facenti parte del patrimonio paesistico ambientale ed in quanto tali vengono considerati meritevoli di tutela:
  - a) la rete costituita dai corsi d'acqua naturali;
  - b) le bealere, i fossati, i fossi ed i fontanili individuati con specifico grafismo nella carta di sintesi;nonché le macchie ed i filari arborei di delimitazione interpodereale significativi sotto il profilo paesistico - documentario esistenti nelle zone agricole di P.R.G..
5. Ai fini del rispetto del precedente comma valgono, all'interno delle aree agricole, i seguenti disposti.
  - 5.1 L'intera rete dei corsi d'acqua di cui alle lettere a) e b) precedenti deve essere conservata nella sua integrità e conseguentemente:
    - non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scatolari

anche di ampia sezione;

- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua naturali dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;
- non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua naturali, incluse le zone di testata, tramite riporti o sbancamenti;
- ogni intervento deve risultare finalizzato alla rinaturalizzazione ed alla valorizzazione del corso d'acqua e delle sue sponde e garantire la conservazione degli habitat significativi e delle biodiversità esistenti ed il mantenimento della funzione di "corridoio ecologico" del corso d'acqua interessato;
- le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate secondo tecniche di ingegneria naturalistica;
- devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide ed ambienti simili.

5.2 Per i fontanili, di cui alla lettera b) precedente, è fatto divieto di eseguire qualsiasi tipo di intervento che possa produrre modifiche allo stato dei luoghi tali da alterare e compromettere l'esistente equilibrio ambientale ed idrogeologico; tale divieto opera oltreché sull'area direttamente interessata dal fontanile, anche per una fascia circostante pari a mt. 5 dalla sponda del fontanile.

5.3 Macchie e filari arborei significativi sotto il profilo paesistico – documentario debbono essere individuati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto allegata alla istanza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività e/o riconosciuti in sede di esame delle istanze medesime. Di essi deve essere garantito il mantenimento, ammettendosi a tal fine gli interventi di manutenzione, difesa, integrazione e sostituzione con essenze della stessa specie, in caso di riconosciuta necessità di abbattimento.

6 Tutela e sviluppo del verde.

6.1 I progetti di nuove attrezzature e di nuovi edifici pubblici e privati, anche di quelli da realizzare in sostituzione di attrezzature ed edifici esistenti, devono comprendere almeno in un elaborato la sistemazione ambientale che dovrà essere completata nei termini previsti per le opere oggetto di istanza.

6.2 Gli elaborati relativi all'indicata sistemazione ambientale debbono contenere una puntuale indicazione delle aree cui essi sono relativi, ovverosia di tutte le aree che costituiscono la superficie permeabile, debbono prevedere le diverse destinazioni delle aree stesse (a prati, ad aiuole ed a giardini) e debbono prevedere piantumazioni con essenze autoctone o con specie vegetali che, per tradizione locale, risultano di diffuso uso.

- 6.3 Nei progetti di cui al precedente punto 6.1 dovranno anche essere inserite tutte le previsioni relative ad eventuali pavimentazioni nonché ad eventuali recinzioni ed arredi fissi.
- 7 Modifiche dei progetti necessarie per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano.
- 7.1 Ai fini dell'assentimento degli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti ad essi relative che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:
- a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;
  - b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia; in particolare gli interventi che riguardano immobili di origine rurale o ricadenti in contesti rurali dovranno essere caratterizzati da scelte tipologiche e costruttive coerenti con la tradizione edilizia locale e con i caratteri che qualificano la cultura materiale locale;
  - c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.
- 7.2 Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni di ornato.
- 7.3 Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, oltre che risultare motivate, dovranno contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli operatori interessati.
8. Sono topograficamente individuati nelle tavole di progetto del P.R.G. gli Alberi Monumentali di interesse paesaggistico-ambientale e storico-culturale del Piemonte ai sensi della Legge Regionale 50/95.
9. Uso del verde
- Si richiamano le norme di cui all'art. 16 precedente.
- Nelle aree a parcheggio pubblico e privato quando sono realizzate secondo una tipologia a piazzale di dimensioni superiori a 300 mq. dovranno essere sistemate con impianto regolare di alberature, secondo modalità ed essenze concordate con l'Amministrazione Comunale, e preferibilmente pavimentate con elementi prefabbricati permeabili.
10. Permeabilità dei suoli
- Rispetto alla superficie fondiaria attinente a ciascun intervento edilizio di nuova costruzione nelle aree R5 ed R6 dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile in profondità pari almeno al 30%. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%.
11. Recupero idrico
- Ogni intervento edilizio di nuova costruzione nelle aree R5 ed R6 dovrà essere dotato di una adeguata cisterna interrata per la raccolta ed il successivo riutilizzo delle acque meteoriche della dimensione minima pari a mc. 0,06 per mq. di superficie coperta, con

un minimo di 10 mc..

12. Isole ecologiche

In sede di progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi di aree di nuovo impianto, qualora non sussistano diverse modalità di raccolta dei rifiuti, dovranno essere previsti, in accordo con i competenti Uffici Comunali, appositi spazi da destinare ad isole ecologiche per la sistemazione dei cassonetti, al di fuori delle sedi viabili e dei marciapiedi, dotati di idonei elementi di mitigazione visiva – arredo.

13. Clima acustico

I nuovi edifici saranno soggetti a valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della D.G.R. 46-14762 del 14/02/2005.

14. Risparmio energetico

Negli interventi edilizi dovranno essere previsti gli accorgimenti e le misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07.

In sede di R.E. il Comune definirà in dettaglio le misure che in sede di intervento dovranno essere adottate per migliorare la sostenibilità ambientale ed il risparmio energetico del prodotto edilizio.

15. Recapito acque bianche

In caso di intervento edilizio diretto o mediante S.U.E. dovranno essere documentate le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare la idoneità dei ricettori previsti.

16. per l'area R4.1 e sul fabbricato identificato con apposito segno grafico posto tra via Sommariva Bosco e via dei Mille valgono, quali norme a carattere mitigativo/compensativo di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle presenti N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Per le finalità di risparmio idrico, ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. 152/2006 E l'articolo 42 comma 6 del piano di tutela delle acque, si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree di pertinenza, che le stesse siano utilizzate per tutti gli usi compatibili acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- Negli interventi edilizi di nuova costruzione o adattamento di quelli già esistenti si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti rinnovabili secondo quanto indicato dal D.Lgs. 192/2005 con lo scopo di promuovere uno sviluppo sostenibile, prediligendo la costruzione di edifici in elevata classe energetica;
- Prevedere di individuare ed inserire tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo quali: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione,

compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica;

- Limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per illuminazione pubblica ad alta efficienza con la regolamentazione degli orari di accensione e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;
- Riduzione dell'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate per cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solamente nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;
- Dovrà essere garantita una buona integrazione degli interventi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e dovranno essere mitigati gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica ove possibile. Si richiede inoltre di recepire le linee guida adottate con DGR n. 30-13616 del 2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" quali strumenti d'indirizzo per la pianificazione e la progettazione degli interventi di trasformazione del territorio;
- Garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni fertili e dell'attuale livello di biodiversità e connettività ecologica;
- Per le aree verdi individuate si richiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive e arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali (D.G.R. 46-5100 del 2012);
- Per le fasi di cantiere si chiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;
- Individuazione di misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti, modalità costruttiva che risulta essere causa importante di mortalità dell'avifauna. Si dovrà quindi prevedere l'utilizzo di materiali opachi o satinati, evitando quelli riflettenti o totalmente trasparenti. Si

consiglia la consultazione della pubblicazione “Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli”.

Si richiamano a titolo generale le seguenti indicazioni fornite dall’Ufficio Acque Provinciale:

- Impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D. Lgs. n. 387/2003);
- Non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- Impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell’articolo 2 comma 6 della legge regionale n. 22/1996 e s.m.i.;
- Non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- Segnalazione della necessità di acquisire la concessione di derivazione ai sensi del DPRG n. 10/R del 2003 e s.m.i. in funzione della destinazione d’uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- Specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell’acqua piovana delle coperture degli edifici e delle aree terrazzate non è soggetta rilascio di concessione di derivazione;
- Si precisa che l’approvazione delle varianti di destinazione d’uso del suolo non determina attribuzione di una dotazione idrica e pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

#### **Articolo 40bis :**

#### **VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO**

1. Il P.R.G. del Comune di Cavallermaggiore, mediante la Variante 2008 consegue l’adeguamento ai criteri ed alle specifiche tecniche regionali di cui alla Circ. 7/LAP dell’8/05/96 e successiva Nota Tecnica Esplicativa pubblicata sul B.U.R. n. 5 del 02/02/2000, nonché al P.A.I. approvato con D.P.C.M. del 24/05/2001.
  2. In relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità alla utilizzazione urbanistica, riportata altresì nelle tavole di progetto di P.R.G., valgono le prescrizioni che seguono.
- 2.1 Classe 1 - Pericolosità geomorfologica ridotta

Comprende le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni all'utilizzo urbanistico. Si tratta di aree,

pianeggianti o poco acclivi, non soggette ad attiva dinamica morfologica e senza rilevanti limitazioni litotecniche.

In questa classe sono consentiti interventi di edificazione nel rispetto del D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni", in particolare per quanto riguarda la caratterizzazione geotecnica dei materiali interessati dalle opere di fondazione e la definizione di possibili interferenze delle opere previste con l'acquifero freatico.

## 2.2 Classe 2 - Pericolosità geomorfologica moderata

Sono aree idonee all'utilizzo urbanistico con l'adozione di limitati accorgimenti tecnici e sulla base di un'analisi geologica puntuale. Questa classe si articola nelle seguenti parti, in ragione delle specifiche condizioni geologiche, morfologiche, idrogeologiche e litotecniche:

- classe 2.1: interessa la piana principale, ove le limitazioni possono essere date dalla presenza di acquifero freatico superficiale (soggiacenza ridotta) ed ove i materiali del primo sottosuolo possono avere caratteristiche geotecniche scadenti (granulometria fine, stato di addensamento sciolto).
- classe 2.2: alle condizioni di cui alla classe 2.1 si somma la possibilità di difficoltà locali di sgrondo anche a causa di costrizioni antropiche della rete minuta di drenaggio. In questa classe sono altresì comprese le aree che ricadono nella fascia C del Piano stralcio delle fasce fluviali in quanto potenzialmente interessabili da eventi di piena catastrofica.
- classe 2.3: è data dalle aree già interessate, anche parzialmente, da cave a fossa ed ove sono stati attuati ritombamenti, in corrispondenza dei quali si hanno in genere condizioni geotecniche scadenti. Possono altresì comprendere specchi idrici impostati nelle aree scavate.
- classe 2.4: comprende le scarpate perimetrali ed i settori morfologicamente articolati dell'altopiano di Madonna del Pilone, ove si ha una situazione di moderata acclività e caratteristiche geotecniche variabili, con possibile presenza di coltri di materiali fini di origine colluviale.

In queste aree sono consentiti tutti gli interventi edilizi ed urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue la classe. Il progetto di intervento dovrà basarsi su di un'indagine geologica attuata secondo le indicazioni del D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni", comprendente:

- rilievo geomorfologico esteso ad un intorno significativo;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni;
- valutazione del regime della falda freatica e delle possibili interferenze con le strutture in progetto;
- definizione del reticolato locale di drenaggio con verifica di eventuali insufficienze e valutazione delle modificazioni indotte dall'intervento in progetto;

L'indagine dovrà indicare gli eventuali accorgimenti necessari per superare le

limitazioni e le problematiche esistenti in ordine agli aspetti idraulici, geotecnici e di stabilità dei pendii.

Per le aree comprese nelle classi 2.1, 2.2 e 2.3 si sconsiglia la realizzazione di locali con piano di calpestio a quota inferiore al piano di campagna.

Nel caso di realizzazione di interrati la loro compatibilità con la situazione idrogeologica locale dovrà essere puntualmente verificata con indagine specifica sulle condizioni della falda e della sua escursione, oltre che delle problematiche legate allo sgrondo delle acque meteoriche. Qualora sia verificata la possibilità dell'intervento il progetto relativo dovrà prevedere accorgimenti adeguati ad evitare il rischio di infiltrazioni di acqua dal sottosuolo o dalla superficie. In sede autorizzativa il richiedente dovrà sottoscrivere dichiarazione liberatoria che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali danni derivanti da allagamenti.

In ogni caso, ad esclusione del centro storico, nei locali il cui piano di calpestio sia a quota inferiore del piano di campagna sono ammesse esclusivamente destinazioni accessorie quali rimesse, cantine, sgomberi, magazzini e simili.

Nelle aree ricadenti nella Fascia C (Aree di inondazione per piena catastrofica) del Piano stralcio delle fasce fluviali, si dovrà tener conto del livello di piena definito nel PAI per tempo di ritorno di 200 anni (i cui valori sono riportati nella Relazione geologico-tecnica). Per tali aree l'Amministrazione Comunale è tenuta ad inserire nei certificati di destinazione urbanistica la classificazione individuata dal PAI.

Per gli interventi nelle aree della classe 2.4 è richiesta verifica di stabilità dei versanti in relazione ad eventuali modificazioni morfologiche indotte dalle opere in progetto.

### 2.3 Classe 3 - Pericolosità geomorfologica elevata

In questa classe ricadono le aree che sono soggette o assoggettabili a condizioni di pericolosità geomorfologica ed ove il rischio può accrescersi con l'urbanizzazione; l'utilizzo urbanistico non è consentito od è legato ad interventi di riassetto territoriale. A secondo delle condizioni di edificazione e del grado di intensità dei fenomeni, la classe è articolata in 4 gruppi:

#### 2.3.1 classe 3A - Aree non edificate o con edificazione isolata

Sono aree assoggettabili a dinamica idrica, situate in fregio ai torrenti Maira, Mellea e Grione. Esse comprendono le porzioni di territorio, non edificato o con edificazione isolata, che ricadono nelle fasce A e B del Piano stralcio delle fasce fluviali.

Nell'ambito di queste aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione; per gli edifici esistenti sono consentiti solo interventi che non comportino un aumento del carico antropico. Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

Per le aree ricadenti nelle fasce A e B del Piano stralcio delle fasce fluviali si dovrà inoltre tenere conto di quanto normato specificatamente da tale Piano ed a tal fine si



richiamano i relativi articoli delle N. di A. del P.A.I..

#### 2.3.2 classe 3A.1 - Fasce di rispetto corsi d'acqua demaniali

Si estendono, per un'ampiezza di 10 metri su ogni lato, sui fianchi dei corsi d'acqua demaniali. In tale fasce vige la seguente normativa, basata sulle prescrizioni del R.D. 25.7.1904 n. 523 (Norme di polizia idraulica):

- a) non sono ammessi nuovi manufatti (edifici, muri, recinzioni, terrazzamenti);
- b). Nella porzione più prossima al corsi d'acqua, per una estensione di 4 metri, non sono consentire modificazioni morfologiche (quali movimenti di terra o riporti) ne recinzioni;
- c) per gli edifici e le altre strutture esistenti (quali muri e recinzioni) sono ammessi interventi che non comportino un peggioramento della situazione idraulica. In caso di intervento su recinzioni esse dovranno essere ricostruite ad una distanza di almeno 4 metri dal corso d'acqua;
- d) potranno essere attuati nuovi attraversamenti, con sviluppo limitato allo stretto indispensabile previa autorizzazione dell'Autorità competente per i corsi d'acqua demaniali;
- e) sono comunque vietati interventi di copertura o tombinatura;
- f) sono ammissibili opere di urbanizzazione a rete, impianti tecnologici e infrastrutture di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili (escluse comunque le costruzioni fuori terra), oltre a consolidamenti o interventi di sistemazione idrogeologica.

Ai fini del mantenimento della funzionalità dei corsi d'acqua, si dovrà poter consentire l'accesso, possibilmente veicolare, delle sponde.

#### 2.3.3 classe 3A.2 - Fasce di rispetto reticolato idrico minore e fontanili

Si estendono con ampiezza di 5 metri su ogni lato, delle bealere e dei fossati costituenti reticolato di drenaggio minore, oltre che delle trincee dei fontanili.

In tale fasce vige la seguente normativa, tesa a garantire il deflusso idrico ed a consentire interventi di manutenzione:

- a) non sono ammessi nuovi manufatti (edifici, muri, recinzioni, terrazzamenti) ne modificazioni morfologiche, quali movimenti di terra o riporti;
- b) per gli edifici e le altre strutture esistenti (quali muri e recinzioni) sono ammessi interventi che non comportino un peggioramento della situazione idraulica;
- c) potranno essere attuati nuovi attraversamenti, con sviluppo limitato allo stretto indispensabile e sulla base di verifica idraulica;
- d) sono comunque vietati interventi di copertura o tombinatura;
- e) sono ammissibili opere di urbanizzazione a rete, impianti tecnologici e infrastrutture di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili (escluse comunque le costruzioni fuori terra), oltre a consolidamenti o interventi di sistemazione idrogeologica.

#### 2.3.4 classe 3B.2 - Aree edificate in zone interessabili da dinamica idrica

Sono zone edificate che ricadono nella fascia B del Piano stralcio delle fasce fluviali oppure che sono state interessate da problematiche idrauliche derivante dal reticolo artificiale di pianura.

Sulla base delle specifiche caratteristiche sono individuate tre differenti situazioni, date da:

- area 3B.2A: settore in sinistra Maira nei pressi delle strade per Monasterolo e per Cavallerleone, le quali ricadono prevalentemente nella Fascia fluviale B e in minor parte nella Fascia fluviale C. Tale zona è stata in parte assoggettata ad allagamenti nella piena del maggio 2008.
- area 3B.2B: settore, perimetrato come area EmA (pericolosità media/moderata), a settentrione del concentrico, limitato verso Ovest dalla Strada Provinciale e ad Est da zona produttiva, con presenza nella parte centrale di distributore di carburanti. E' stato interessato da allagamenti nel maggio 2008 ad opera delle acque della Bealera del Priocco, il cui normale deflusso era impedito dalle esondazioni del Maira.
- area 3B.2C: settore, perimetrato come area EmA (pericolosità media/moderata), a Sud-Est del concentrico, limitato verso valle dai rilevati delle ferrovia per Fossano e per Bra. Tale zona è stata interessata, in particolare nel dicembre 2008, da allagamenti derivanti da acque di drenaggio locale.

Nell'area 3B.2A (che ricade nelle Fasce fluviali) sono esclusivamente consentiti gli interventi indicati ai comma 3 e 4 dell'art. 39 delle Norme di attuazione del PAI (Deliberazione n. 18 del 26.4.2001).

Comma 3, art. 39 N. di A. del PAI

“Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all’art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d’uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell’edificio”;

Comma 4, art. 39 N. di A. del PAI

“Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d’uso di queste ultime e a condizione che gli

stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

- c) interventi di adeguamento igienico – funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20”.

Nelle aree 3B.2B e 3B.2C in assenza di opere di riassetto e sistemazione idraulica, sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

Nuove costruzioni, con il divieto di realizzare locali con piano di calpestio a quota inferiore al piano di campagna. saranno ammesse solo a seguito della realizzazione di interventi ed opere per la mitigazione del rischio ed al relativo collaudo con verifica da parte dell'Amministrazione Comunale.

Gli interventi di miglioramento idraulico possono essere attuati anche da soggetti privati, purché l'approvazione del cronoprogramma degli interventi e la verifica delle opere siano di competenza dell'ente pubblico che certificherà l'avvenuta minimizzazione delle condizioni di rischio.

2.3.5 In considerazione della classificazione del territorio comunale in zona sismica 3, si richiamano gli adempimenti e le procedure di cui alla D.G.R. 4-3084 del 12.12.2011 ed alla D.G.R. 11-13058 del 19.01.2010

#### **Articolo 41 : IMPIANTI FERROVIARI**

Il P.R.G.C. evidenzia in cartografia le aree ferroviarie e le relative fasce di rispetto.

Nelle fasce di rispetto delle ferrovie, fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal D.P.R. 11.7.198°, n° 753, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico (art. 27, comma 4° L.U.R.) salvo le facoltà di deroga previste dalle normative vigenti.

Sono invece ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B sui caselli ferroviari dismessi e ciò indipendentemente dal fatto di ricadere all'interno di fasce di rispetto dal sedime ferroviario.

Nell'ambito delle aree ferroviarie e delle relative fasce di rispetto sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato.

Per la realizzazione di detti interventi l'Ente, in virtù dell'art. 25 – comma secondo – della Legge 17.5.85, n° 210 e dell'art. 10, comma primo, della Legge 12.2.1981, n° 17, e

dell'art. 81, commi secondo- terzo – quarto del D.P.R. 24/7/1977, n° 616, non è tenuto a chiedere il rilascio di idoneo titolo abilitativo ma deve interessare la Regione Piemonte e il Comune stesso per i prescritti accertamenti urbanistici e per le intese riguardanti la progettazione delle opere.

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

#### **Articolo 42 :**

##### **ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE**

Nella realizzazione delle opere pubbliche previste dal P.R.G.C. e graficamente riportate sulle tavole dello stesso, sono consentite modeste modificazioni di tracciato rese necessarie dalla concreta verifica dei luoghi a livello Progettuale esecutivo.

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

#### **Articolo 43 :**

##### **ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA**

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico – edilizia vigente e in particolare del Regolamento Edilizio, che risulti in contrasto con il P.R.G.C., espresso negli elaborati grafici e nelle Norme di Attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di P.R.G.C.

#### **Articolo 44 :**

##### **POTERI DI DEROGA**

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

In quest'ultima ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse per la modificazione di tale destinazione, che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.

La deroga per consentire l'attività degli enti pubblici, in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le zone.

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

**Articolo 45 :**  
**MISURE DI SALVAGUARDIA**

A datare dall'adozione del P.R.G.C. da parte del Consiglio Comunale, in ogni caso e sino a quando il P.R.G.C. non sia stato approvato, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il P.R.G.C. adottato, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi della Legge 1902/52 e 517/66 e successive modificazioni, nonché ai sensi dell'art. 58 della L.R. 56/77.

Sono fatti salvi gli Strumenti Urbanistici Esecutivi che alla data di adozione delle presenti Norme risultano approvati.

Qualora alla scadenza del periodo di validità i suddetti S.U.E. non risultassero iniziati, le aree interessate risulteranno vincolate alla destinazione loro attribuita dal P.R.G.C. ed assoggettate alle norme proprie di ciascun tipo di area.

**Articolo 46 :**  
**STRUTTURE TECNICHE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE**

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

L'installazione degli impianti e delle strutture di cui al precedente comma deve essere effettuata con modalità e caratteri idonei ad evitare danni all'ambiente.

**Articolo 47:**  
**DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/99**

- 1 L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. 24.03.06 nr. 59-10831, di seguito denominate "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai criteri ed alle norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.
- 2 Il P.R.G. individua topograficamente sulla apposita tavola la seguente zona di insediamento commerciale:

A1: addensamento storico rilevante, ubicato nel capoluogo;

Oltre alla zona di insediamento individuata, è possibile riconoscere, in sede di procedimento per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali ai sensi dell'art. 14, c. 3 degli "Indirizzi regionali" localizzazioni di tipo L1.

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella allegata ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".

- 3 Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.

Eventuali esercizi commerciali superiori al vicinato esistenti si intendono confermati e su essi è consentito l'ampliamento fisiologico come normato dagli indirizzi regionali; a seguito della chiusura dell'esercizio commerciale si applicano le presenti norme.

- 4 Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" dall'art. 15, c. 9, degli "Indirizzi regionali" sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di P.R.G. ma per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi di cui ai commi seguenti.

- 5.1 Per le attività commerciali di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15, c. 10, degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti ed al comma 4 precedente, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della S.U.L. ed è attribuito interamente al parcheggio.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applicano il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate, per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1 non si applica la formula per il calcolo dei parcheggi riportata nell'art. 25 degli "Indirizzi regionali".

In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura superiore a quella fisiologica, ma comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.

- 5.2 Con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nell'addensamento A1.
- 5.3 Nelle eventuali L1 riconosciute in sede di autorizzazione, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.

- 5.4 Nelle zone “P” esterne all’addensamento A1, ed alle localizzazioni L1, ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.
- 5.5 In tutte le rimanenti aree di P.R.G. esterne alle zone di insediamento commerciale, ed alle zone “P” di cui al comma 5.4 precedente, ove è consentito il commercio al dettaglio limitatamente all’esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell’area di pertinenza dell’intervento; nel caso in cui sussista possibilità e opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.
- 6 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell’articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. e secondo le finalità indicate all’art. 6, c. 3, lettera c del D. Lgs. 114/98. In particolare la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell’addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.  
Gli interventi di cui al capoverso precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all’inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.
- 7 Si richiama il rispetto degli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 degli “Indirizzi regionali”.

**Articolo 48 :**  
**T A B E L L E**

Le Tabelle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, allegate alla presenti Norme, fanno parte integrante e sostanziale delle Norme stesse.

## APPENDICE I<sup>^</sup>

# **TABELLE RIEPILOGATIVE DEI DATI ESSENZIALI PER LA PROGETTAZIONE NELLE DIVERSE AREE DI P.R.G.C.**

---

**DIR:** modalità di intervento diretto mediante specifico atto previsto dal DPR 380/01 o altre disposizioni legislative vigenti. Rientra in questa fattispecie il Permesso di costruire convenzionato.

**SUE:** modalità di intervento indiretto mediante strumento urbanistico esecutivo; qualora non specificato o definito all'occorrenza dell'Amministrazione Comunale si intende utilizzabile il P.E.C. (Piano Esecutivo Convenzionato)



## TABELLA 1

### CENTRO STORICO - R1 - (art. 12, punti I)

CATEG. DI INTERVENTO AMMESSE	MODALITA'DIINTERVENTO	OSSERVAZIONI E NOTE
Manutenzione ordinaria	DIR	
Manutenzione straordinaria	DIR	
Risanamento Restauro	DIR	
Ristrutturazione A	DIR	
Ristrutturazione B	DIR	
Mutamento d'uso (2)	DIR	
Demolizione (1)	solo finalizzata alla formazione di aree libere ovvero nell'ambito della ristrutturazione DIR	

### NORME DI EDIFICABILITA' PER GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

Densità fondiaria max.	3 mc/mq.
Altezza max.	D.M. 2.4.68, n°1444, art.8,punto1)
Confrontanza min.	D.M. 2.4.68, n°1444, art.9.punto1)
Allineamenti	in atto (con facoltà del Sindaco di imporre rettifiche per una profondità max. di m. 3)

**TABELLA 2**  
**AREE DI RISTRUTTURAZIONE – R2 - (art. 12, punto II)**

CATEG. DI INTERVENTO AMMESSE	MODALITA' DI INTERVENTO	OSSERVAZIONI E NOTE
Opere interne		
Manutenzione ordinaria	DIR	
Manutenzione straordinaria	DIR	
Restauro	DIR	
Risanamento conservativo	DIR	
Ristrutturazione edil. Tipo A	DIR	
Ristrutturazione edil. Tipo B	DIR	
Mutamento d'uso	DIR	
Ampliamento	DIR	
Sopraelevazione	DIR	
Demolizione	solo finalizzata alla formazione di aree libere ovvero nell'ambito della ristrutturazione DIR	

**NORME DI EDIFICABILITA' PER LE CATEGORIE 6, 11, 12**

Densità fondiaria	in atto sulla cellula o sull'insieme di cellule interessate dall'intervento con il limite di 1,75 mc/mq. Per quelle aventi densità inferiore
Altezza	D.M. 2.4.68, n° 1444, art. 8, punto 1) con un massimo di m. 10,50 e 3 piani f.t
Confrontanza	D.M. 2.4.68. n° 1444, art. 9, punto 1)
Allineamenti	in atto con facoltà di arretramento in presenza di S.U.E.
Parcheggi privati	1 mq. Ogni 10 mc. Di nuova volumetria

**TABELLA 3**  
**AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA – R3 - (art. 13)**

CATEG. DI INTERVENTO AMMESSE	MODALITA' DI INTERVENTO	OSSERVAZIONI E NOTE
Manutenzione ordinaria	DIR	
Manutenzione straordinaria	DIR	
Risanamento conservativo	DIR	
Restauro conservativo	DIR	
Ristrutturazione urbanistica	S.U.E	
Mutamento d'uso	DIR	
Demolizione	finalizzata alla formazione di aree libere - <b>DIR</b> - ovvero nell'ambito della ristrutturazione urbanistica – SUE -	

**NORME DI EDIFICABILITA'**

Densità territoriale max.in presenza di S.U.E.	mc/mq. 1,75 per il Capoluogo e mc/mq. 1,25 per le Frazioni
Densità fondiaria max. in caso di intervento diretto	mc/mq. 1,25 per il Capoluogo e mc/mq. 0,75 per le Frazioni
Altezza max.	D.M. 2.4.68, n° 1444, art. 8,punto 1) con un massimo di m. 10,50 e 3 piani f.t.
Confrontanza	D.M. 2.4.68, n° 1444. art. 9, punto 1)
Allineamenti	da definirsi in sede di S.U.E.
Parcheggi privati	1 mq. Ogni 10 mc. Di volume
Verde privato	1 mq. Ogni 30 mc. Di volume
Aree per servizi ed attrezzature pubbliche	<p><b>a)</b> per la residenza: 25 mq/abitante di cui la quota relativa ai parcheggi pubblici (2,5 mq/ab.) deve essere localizzata all'interno del S.U.E.; la differenza può anche essere monetizzata</p> <p><b>b)</b> per attività direzionali-commerciali: 80 % della superficie lorda di pavimento utilizzata dall' attività di cui almeno la metà destinata a parcheggio</p>

**TABELLA 4**  
**AREE DI RECENTE IMPIANTO – R4 - (art. 14, punto I)**

CATEG. DI INTERVENTO AMMESSE	MODALITA' DI INTERVENTO	OSSERVAZIONI E NOTE
Manutenzione ordinaria	DIR	(1) Può essere finalizzata alla formazione di aree libere, ovvero alla formazione di aree di risulta e conseguente riedificazione, ovvero può di pendere da altri tipi di intervento
Manutenzione straordinaria	DIR	
Risanamento conservativo	DIR	
Restauro conservativo		
Ristrutturazione edilizia A	DIR	
Ristrutturazione edilizia B	DIR	
Mutamento d'uso	DIR	
Demolizione	(1)	
Nuova costruzione	DIR o S.U.E.	
Ampliamento costruzione	DIR o S.U.E.	
Sopraelevazione	DIR o S.U.E.	

**NORME DI EDIFICABILITA' PER LE CATEGORIE 6, 10, 11, 12**

Densità fondiaria max.	mc/mq. 1,25 per il Concentrico mc/mq. 0,75 per le Frazioni
Altezza max.	m. 10,50 e 3 piani f.t.
Confrontanza	D.M. 2.4.68, n° 1444, art. 9, punto 2)
Distanza dai confini	min. m. 5
Allineamenti	in atto ovvero come da cartografia
Parcheggi privati	1 mq. Ogni 10 mc. Di volume
Verde privato	1 mq. Ogni 30 mc. Di volume

**TABELLA 5**  
**AREE DI COMPLETAMENTO FONDIARIO – R5 - (art. 14, punto II)**

CATEG. DI INTERVENTO AMMESSE	MODALITA' DI INTERVENTO	OSSERVAZIONI E NOTE	
Manutenzione ordinaria	DIR	<p>(1) Può, essere finalizzata alla formazione di aree libere ovvero di aree di risulta e conseguente riedificazione ovvero dipendere da altri tipi di intervento.</p> <p>(2) Solo per le aree espressamente indicate in cartografia</p> <p>(3) Nel SUE unitario compreso fra la via Alfieri e il vicolo del Cambio, lungo gli argini della bealera Priocco è fatto obbligo di predisporre il piano di utilizzo dell'area ad una quota sopraelevata di almeno m. 0,50 rispetto al piano di campagna naturale. Per una profondità di almeno m. 7,50 dagli argini della bealera è invece obbligatorio mantenere il piano di campagna naturale.</p>	
Manutenzione straordinaria	DIR		
Risanamento conservativo	DIR		
Restauro conservativo			
Ristrutturazione edilizia A	DIR		
Ristrutturazione edilizia B	DIR		
Mutamento d'uso	DIR		
Demolizione	(1)		
Nuova edificazione	S.U.E. o DIR *		
Ampliamento	S.U.E. o DIR *		
Sopraelevazione	S.U.E. o DIR *		
Nuovo impianto (2)	S.U.E. unitario (U) *		
	S.U.E. unitario (U) *		
<p>(4) Nella porzione di area compresa fra la via Bra, il sedime FS Torino-Fossano e il sedime FS dismesso, gli interventi dovranno essere realizzati previa predisposizione di un piano di utilizzo posto a quota sopraelevata di almeno m. 0,15 rispetto alla quota dell'asse della via Bra</p> <p>(5) I progetti di S.U.E. unitari nelle aree comprese nell'ambito territoriale esteso fra la via Roma, la via Alfieri, la bealera del Priocco, il vicolo del Cambio (opportunamente prolungato) debbono garantire l'accessibilità ai lotti e i necessari collegamenti con le aree contigue per un ordinato sviluppo dell'intero ambito.</p>			

**NORME DI EDIFICABILITA' PER INTERVENTI DI CATEGORIA 6, 10, 11, 12, 13**

Densità territoriale (solo in presenza di S.U.E.)	mc/mq. 1,25 per il Capoluogo mc/mq. 1,00 per le Frazioni
Densità fondiaria (solo in presenza di intervento diretto)	mc/mq. 1,00 per il Capoluogo mc/mq. 0,75 per le Frazioni
Altezza max	m. 10,50 e 3 piani f.t.
Confrontanza	D.M. 2.4.68. n° 1444, art. 9, punto 2)
Distanza dai confini	min. m. 5.00
Allineamenti	in atto o come da cartografia
Parcheggi privati	1 mq. Ogni 10 mc. Di volume
Verde privato	1 mq. Ogni 30 mc. Di volume
Aree per servizi ed attrezzature pubbliche (in presenza di S.U.E.)	25 mq/abitante di cui almeno mq. 2,5/ab. Per i parcheggi pubblici devono essere localizzati all'interno del S.U.E.

\* Le aree soggette a S.U.E. obbligatorio sono:  
R5.1 / R5.4 / R5.11 / R5.12 / R5.14 / R5.15

**TABELLA 6**  
**AREE DI COMPLETAMENTO URBANO – R6 - (art. 14, punto III)**

CATEG. DI INTERVENTO AMMESSE	MODALITA' DI INTERVENTO	OSSERVAZIONI E NOTE
Nuovo impianto	S.U.E. unitario	Non meno del 40 % della capacità edificatoria del S.U.E. deve essere riservata ad interventi di edilizia economica e popolare sovvenzionata e/o convenzionata, con le eccezioni di cui all' art. 14, punto III.
<p>(1) Nell'area a nord del prolungamento della via Foscolo, lungo entrambi gli argini della bealera Priocco, in presenza del livellamento dei settori di nuova edificazione in contiguità con le adiacenti aree edificate, si dovrà mantenere l'attuale quota del piano di campagna naturale per una fascia di terreno della profondità di almeno m. 10 a partire dagli argini della bealera stessa.</p> <p>(5) I progetti di S.U.E. unitari (U) nelle aree comprese nell'ambito territoriale esteso fra la via Roma, la via Alfieri, la bealera del Priocco, il vicolo del Cambio (opportunamente prolungato) debbono garantire l'accessibilità ai lotti e i necessari collegamenti con le aree contigue per un ordinato sviluppo dell'intero ambito.</p>		

**NORME DI EDIFICABILITA'**

Densità territoriale	mc/mq. 0,75 per il Capoluogo mc/mq. 0,50 per le Frazioni
Altezza max.	m. 10,50
Confrontanza	D.M. 2.4.68, n° 1444, art. 9, punto 3)
Allineamenti	come da cartografia ovvero da definirsi in sede di S.U.E.
Aree per servizi ed attrezzature pubbliche	1 per la residenza: min. 25 mq/abitante di cui almeno mq. 15 dovranno essere localizzati all'interno del S.U.E. b) per attività commerciali ed artigianali: parcheggi pubblici o privati di uso pubblico nella misura minima indicata ai punti 2) e 3) dell'art. 21 della L.U.R.
Verde privato	1 mq. ogni 30 mc.
<p>A scadenza delle convenzioni stipulate per l'attuazione dei S.U.E. di completamento urbano, sulle aree interessate continueranno a permanere le prescrizioni e i parametri edificatori convenzionati relativi alle aree stesse.</p> <p>L'attuazione diretta dei nuovi interventi avverrà a mezzo di concessione onerosa.</p>	

**TABELLA 7**  
**INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI**  
**COMPLETAMENTO – P1 - (art. 17, punto I)**

CATEG. DI INTERVENTO AMMESSE	MODALITA' DI INTERVENTO	OSSERVAZIONI E NOTE
Manutenzione ordinaria	DIR	
Manutenzione straordinaria	DIR	
Risanamento conservativo	DIR	
Restauro conservativo	DIR	
Ristrutturazione edilizia A	DIR	
Ristrutturazione edilizia B(1)	DIR	
Demolizione	finalizzata alla formazione di aree libere ovvero nell'ambito degli interventi ammessi	
Ampliamento	DIR	
Sopraelevazione	DIR	

**NORME DI EDIFICABILITA' PER LE CATEGORIE 6, 11, 12**

Rapporto copertura max.	1/2
Altezza max.	m. 10,50
Confrontanza min.	m. 10
Distanza dai confini	min. m. 5
Allineamenti	in atto ovvero come da cartografia
Aree a parcheggio privato di uso pubblico	min. 10 % del lotto

**TABELLA 8**  
**INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO – P2 – (art. 17, punto II)**

CATEG. DI INTERVENTO AMMESSE	MODALITA' DI INTERVENTO	OSSERVAZIONI E NOTE
Nuovo impianto	S.U.E. unitario Per l'area P2.6: S.U.E. o permesso di costruire convenzionato	(1)In sede di progetto di SUE unitario riguardanti le aree confinanti con l'attuale area Biraghi gli accessi dovranno essere previ a mezzo di una strada privata di servizio parallela al tracciato di collegamento tra la SP48 e la SS20 con unico svincolo sulla via Cuneo. In alternativa gli accessi possono essere previsti dalla via Cuneo(strada di penetrazione) e dalla piazza Einaudi.

**NORME DI EDIFICABILITA'**

Rapporto copertura max.	½
Confrontanza	H con min. m. 10
Distanza dai confini	1/2 H con min. m. 5
Altezza massima	m. 10,50
Allineamenti	come da cartografia ovvero definiti in sede di S.U.E.
Aree a parcheggio privato (dentro e/o fuori la eventuale recinzione) di uso pubblico	1 mq ogni 10 mq di superficie utile di calpestio a qualunque piano e comunque destinata
Aree per attrezzature e servizi pubblici	20% della S.T. 1)
Verde privato	Min. 30 % dell' area libera

1) Le aree oggetto di S.U.E. vigente alla data di adozione del progetto preliminare conservano le disposizioni relative agli standards del P.R.G. vigente



**TABELLA 9**  
**AREE PER ATTIVITA' DEL TEMPO LIBERO - T1 - (art. 17, punto III)**

CATEG. DI INTERVENTO AMMESSE	MODALITA' DI INTERVENTO *	OSSERVAZIONI E NOTE
Manutenzione ordinaria		
Manutenzione straordinaria		
Ristrutturazione edilizia A		
Ristrutturazione edilizia B		
Demolizione		
Nuova costruzione		
Ampliamento		
Sopraelevazione		
Nuovo impianto		

**NORME DI EDIFICABILITA' \***

	INTERVENTI DI CAT. 11 e 12 SU IMPIANTI ESISTENTI	INTERVENTI DI CAT. 9, 10 e 13
Rapporto copertura max.		
Altezza max.		
Confrontanza min.		
Distacco dai confini		
Distacco dalla S.S.		
Distacco dal Mellea		
Aree da dismettere od assoggettare ad uso pubblico per servizi ed attrezzature min.		
Area per parcheggi privati		
Area a verde privato		

\* vedasi art. 17 punto III

**TABELLA 10**  
**AREE PRODUTTIVE AGRICOLE - E - (art. 19 e art. 36)**

CATEG. DI INTERVENTO AMMESSE	MODALITA' DI INTERVENTO	OSSERVAZIONI E NOTE
Opere interne		(1) Può essere finalizzata alla formazione di aree libere ovvero di aree di risulta e conseguente riedificazione ovvero dipendere da altri tipi di intervento (2) Limitato al 20 % della superficie utile esistente per fabbricati ubicati in fasce di rispetto e non. 25 mq di superficie coperta sono comunque consentiti
Manutenzione ordinaria	DIR	
Manutenzione straordinaria	DIR	
Risanamento conservativo	DIR	
Restauro conservativo	DIR	
Ristrutturazione tipo A	DIR	
Ristrutturazione tipo B	DIR	
Mutamento d'uso	DIR	
Demolizione	(1) DIR	
Mutamento d'uso	DIR	
Demolizione	(1) DIR	
Nuova edificazione		
Ampliamento (2)	- obbligo di PEA se l'aumento di superficie utile supera il 50 % DIR	
Sopraelevazione	<b>DIR</b>	
Ristrutturazione urbanistica	previo P.E.A. DIR	
Nuovo impianto	previo P.E.A. DIR	

**NORME DI EDIFICABILITA'**

Densità fondiaria per le abitazioni rurali	Cfr. art.19, paragrafo III, punto 5); la densità fondiaria non potrà comunque superare gli indici fissati dal 12° comma dell'art. 25 della L.U.R.
Rapporto copertura max.	1/3 rispetto alla superficie del centro aziendale
Altezza max. per le abitazioni rurali	m. 8,50
Distanza dai confini	min. m 5
Confrontanza	min. m. 10
Distanza minima dalle aree residenziali	m. 100
Allineamenti	come da cartografia ovvero D.M. 1.4.68, n° 1404
N.B. Per i fabbricati a destinazione extragricola e per quelli abbandonati si veda l'art. 19; per gli allevamenti aziendali gli artt. 21, 22, 23.	

**TABELLA 11**  
**NUCLEI RURALI ESISTENTI - NR - (art. 24)**

CATEG. DI INTERVENTO AMMESSE	MODALITA' DI INTERVENTO	OSSERVAZIONI E NOTE
Manutenzione ordinaria	DIR	(1) Obbligo di P.d.R. quando è previsto cambio di destinazione a favore di usi extragricoli (2) Finalizzata alla formazione di aree libere ovvero nell'ambito degli interventi ammessi (3) Non ammessi per i fabbricati abbandonati o non più necessari alle esigenze dell'azienda agricola
Manutenzione straordinaria	DIR	
Risanamento conservativo	DIR	
Restauro conservativo	DIR	
Ristrutturazione edilizia A		
Ristrutturazione edilizia B (3)	DIR o SUE(1)	
Mutamento d'uso	DIR	
Demolizione	(2) DIR	
Ampliamento (3)	(1) DIR o SUE	
Sopraelevazione (3)	(1) DIR o SUE	

**NORME DI EDIFICABILITA'**

Densità fondiaria max.	1,00 mc/mq.
Altezza max.	m. 8,50
Confrontanza	D.M. 2.4.68, n° 1444, art. 9, punto 1)
Allineamenti	in atto ovvero art. 9, D.M. 2.4.68, N°1444

## **A P P E N D I C E II ^**

# **E L E N C O DELLE SPECIE VEGETALI CONSIGLIATE O VIETATE PER IL VERDE URBANO E TERRITORIALE**

## A) VERDE URBANO

- Specie vegetali consigliate:

<b>BOTANICO LATINO</b>	<b>ITALIANO</b>	<b>PIEMONTESE</b>
<i>Corylus avellana</i> e ibridi	Nocciolo	
<i>Mespilus germanica</i>	Nespolo	
<i>Tilia</i> fam.	Tiglio	
<i>Fraxinus excelsior</i> e ibridi	Frassino	
<i>Viburnum opulus</i>		
<i>Lonicera caprifolium</i> e ibridi	Caprifoglio	
<i>Juglans regia</i>	Noce	
<i>Juglas nigra</i>	Noce nero	
<i>Platanus</i> ibridi	Platano	
<i>Aesculus Hippocastanum</i>	Ippocastano	
<i>Quercus pedunculata</i> e ibridi	Farnia	
<i>Quercus borealis</i>		
<i>Fagus sylvatica</i> e ibridi	Faggio	
<i>Castanea sativa</i>	Castagno	
<i>Acer</i> e ibridi	Azero	
<i>Carpinus betulus</i> e ibridi	Carpino bianco	
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Carpino nero	
<i>Cercis siliquastrum</i>	Albero di Giuda	
<i>Taxus baccata</i>		
<i>Pinus nigra</i>		
<i>Pinus sylvestris</i>		
<i>Cedrus Libani</i>	Cedro del Libano	
<i>Abies alba</i>	Abete bianco	
<i>Phyllostachys nigra</i>		
<i>Sinarundinaria nitida</i>		
<i>Salix elegantissima</i>		
<i>Populus nigra italica</i>	Pioppo nero	
<i>Populus tremula</i>	Pioppo tremolo	
<i>Populus alba nivea</i>	Pioppo bianco	
<i>Quercus borealis</i>	Quercia rossa americana	
<i>Castanea crenata</i>		
<i>Celtis australis</i>	Bagolaro, Spaccasassi	
<i>Morus alba</i>	Gelso	
<i>Ficus carica</i>		
<i>Magnolia grandiflora</i>		
<i>Magnolia denudata</i>		
<i>Magnolia soulangeana</i>		
<i>Magnolia stellata</i>		
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Albero dei tulipani	
<i>Laurus nobilis</i>	Alloro	
<i>Liquidambar styraciflua</i>		

Amelanchier canadensis		
Crataegus fam.		
Pyrus fam.	Pero	
Malus fam.	Melo	
Cydonia fam.		
Sorbus fam.	Sorbo	
Rosa fam.		
Prunus fam.		
Laburnum cytisus	Maggio ciondolo	
Gleditsia triacanthos e ibridi	Spina di Cristo	
Poncirus trifoliata		
Buxus fam.		
Ilex fam.	Agrifoglio	
Koelreuteria panicolata		
Vitis fam.		
Ampelopsis fam.	Vite vergine	
Camellia japonica e ibridi		
Lagerstroemia fam.		
Punica granatum	Melograno	
Acuba japonica		
Dospyros-kaki		
Jasminum fam.	Gelsomino	
Forsithya var.		
Syringa e ibridi		
Buddleja var.		
Catalpa bignonioides		
Weigela speciosa		

## **B) VERDE TERRITORIALE**

- Specie vegetali consigliate:

<b>BOTANICO LATINO</b>	<b>ITALIANO</b>	<b>PIEMONTESE</b>
Saix alba	Salice bianco	Sales da scopp
Salix fragilis	Salice fragile	
Salix eleaqnos	Salice di ripa	Vedes
Salix trianda	Salice da ceste	Gora, gorin

<i>Populus alba</i>	Pioppo bianco	Piòba, Pòbia, Arbron
<i>Populus canescens</i>	Pioppo gatterino	
<i>Populus nigra</i>	Pioppo nero	Arbra
<i>Alnus glutinosa</i>	Ontano nero	Verna
<i>Corylus avellana</i>	Nocciolo	Ninssolè
<i>Quercus robur</i> o <i>pedunculata</i>	Farnia	Rol
<i>Prunus avium</i>	Ciliegio selvatico	Ceresera servaja
<i>Prunus cerasus</i>	Ciliegio montano	Ceresera'd montagna
<i>Prunus mahaleb</i>	Ciliegio canino	
<i>Prunus padus</i>	Pado o Ciliegio a grappoli	
<i>Crataegus levigata</i>	Biancospino	
<i>Crataegus macrocarpa</i>	Biancospino	
<i>Crataegus monogyna</i>	Biancospino	
<i>Mespilus germanica</i>	Nespolo	Pocio
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Perastro	Prussè servaj
<i>Malus dasyphylla</i>	Melo selvatico	Pomè servaj
<i>Malus sylvestris</i>	Melo selvatico	Pomè servaj
<i>Sorbus domestica</i>	Sorbo domestico	
<i>Sorbus terminalis</i>	Ciavardello	
<i>Rhamnus catartica</i>	Spino cervino	
<i>Frangula alnus</i>	Frangola o Putine Verna giaona	
<i>Vitis vinifera</i>	Vite	Vis
<i>Acer campestre</i>	Oppio o Testucchio	
<i>Tilia cordata</i>	Tiglio selvatico	Tilio servaj
<i>Cornus mas</i>	Corniolo	Cornai
<i>Ligustrum vulgare</i>	Ligustro	Ligusto
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frassino	Frasso
<i>Fraxinus ornus</i>	Orniello	Frasso servaj
<i>Viburnum lantana</i>		
<i>Viburnum opulus</i>		
<i>Lonicera caprifolium</i>		Ciucialait
<i>Juglans regia</i>	Noce	Nosera
<i>Populus tremula</i>	Pioppo tremolo	Termo
<i>Quercus petraea</i>	Rovere	Rol
<i>Quercus pubescens</i>	Roverella	
<i>Fagus silvatica</i>	Faggio	Fò
<i>Castanea sativa</i>	Castagno	Castagno
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Acero di monte	
<i>Acer platanoides</i>	Acero riccio	
<i>Acer monspessulanum</i>	Acero minore	
<i>Sorbus aucuparia</i>	S. degli uccellat	Sòrbo
<i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco	Cherpo
<i>Carpinus orientalis</i>	Carpinella	
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Carpino nero	
<i>Sambucus nigra</i>	Sambuco	Sanbur

- Specie vegetali vietate:

<b>BOTANICO LATINO</b>	<b>ITALIANO</b>	<b>PIEMONTESE</b>
Ulmus minor o campestris	Olmo campestre	Orm
Celtis australis	Bagolaro	Tnessia
Juglans nigra	Noce nero	Nos nara
Platanus hybrida	Platano	Platanò
Aesculus Hippocastanum	Ippocastano	Castagne d'India
Betula pubescens	Betulla pelosa	
Betula pendens	Betulla bianca	Biola
Tilia platyphillos	Tiglio nostrale	
Acer negando	Acero bianco	
Sorbus aria	Sorbo montano	
Cercis siliquastrum	Albero di Giuda	
Eucalyptos	Eucalipto	
Robinia pseudoacacia	Robinia	Gasia
Ailanthus altissima	Ailanto	Nus servaja

Tutte le conifere

Tutte le specie esotiche ornamentali.

Eccezioni vanno fatte per le piante di cultura tradizionale (vedi pioppi ibridi o gelsi e simili).