

**REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA di TORINO**



**COMUNE di SANT'ANTONINO di SUSÀ**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

D.G.R. n° 51-276229 del 23/08/1983

D.G.R. n° 48-7286 del 07/10/2002.

D.G.R. 48-7286 del 07/10/2008

**VARIANTE STRUTTURALE 1/2013**

**Proposta Tecnica Progetto Definitivo**

**NORME TECNICHE di ATTUAZIONE**

*In corsivo gli articoli/commi modificati dalla variante*

*In carattere barrato le parti eliminate*

*In corsivo evidenziato le prescrizioni derivanti dal parere motivato dell'organo tecnico per la VAS*

*In rosso le modifiche proposte a seguito delle osservazioni al progetto preliminare*

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.sa Ilaria Gavaini

IL SINDACO

dott.sa Susanna Preacco

IL TECNICO INCARICATO

Arch. Marta Colombo

IL GEOLOGO INCARICATO

dott. Michele Actis Giorgetto

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

## INDICE

|   |    |
|---|----|
| PARTE PRIMA GENERALE .....  | 4  |
| Art. 1 - Estensione del Piano Regolatore Generale .....   | 4  |
| Art. 2 - Documenti del P.R.G.C. ....  | 4  |
| Art. 3 - Definizioni.....   | 5  |
| Art. 4 - Attuazione del P.R.G. ....   | 6  |
| Art. 5 - Destinazione d'uso .....   | 8  |
| Art. 6 - Categorie di intervento sul territorio .....   | 8  |
| PARTE SECONDA .....   | 15 |
| Art. 7 – Zonizzazione: le Aree normative .....  | 15 |
| Art. 8 - Aree destinate all'attività agricola: aAp .....  | 15 |
| Art. 8.1 - Aree di valore ambientale agricolo: aAps .....   | 19 |
| Art. 8.2 - Area agricola di valore ambientale aAp/1S: Zona MARESCHI .....   | 19 |
| Art. 8.3 - Aree di aziende agricole "aCa" .....   | 20 |
| Art. 9 - CENTRO STORICO "al1" .....   | 21 |
| Art. 10 - Nuclei frazionali: al2, Cresto, al3 Codrei, al4 Maisonetta, al8 Vignassa, al9/1 Mareschi, al9/2 Santamborno, al9/3 Piochera, al10 Pian Palmero..... | 22 |
| Art. 11 - Aree di completamento aR .....  | 23 |
| Art. 12 - Aree consolidate di vecchia formazione: aRcv .....  | 24 |
| Art. 13 - Aree consolidate di recente formazione: aRc.....  | 25 |
| Art. 14 - Aree residenziali di nuovo impianto da realizzarsi mediante S.U.E.: an .....  | 26 |
| Art. 15 – Area per edilizia sociale a S.U.E. con percentuale ad edilizia economica popolare "an167" .....   | 26 |
| Art. 16 - Aree per attività terziarie anche di carattere arteriale "aPa1, aPa2" .....   | 27 |
| Art. 17 - Area per attività terziarie esistenti "aPa3" .....  | 27 |
| Art. 18 - Aree per attività polifunzionali di rango elevato (As) .....  | 28 |
| Art. 19 - Attività artigianali comprese in aree programmate "aP1/a; aP1/b" .....  | 28 |
| Art. 20 Aree per impianti industriali esistenti "aP2a; aP2b".....   | 28 |
| Art. 21 - Aree di trasformazione TR.....  | 29 |
| Art. 22 - Aree private di interesse pubblico: S1-S2.....  | 29 |
| Art. 23 - Aree per impianti tecnologici "It" .....  | 30 |
| Art. 24 - Aree di rispetto cimiteriale .....  | 30 |
| PARTE TERZA - ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI, IMPIANTI SPECIALI, VINCOLI E DISPOSIZIONI FINALI .....  | 31 |
| Art. 25 - Standards e livello dei servizi.....  | 31 |
| Art. 26 - Fasce di rispetto degli impianti tecnologici .....  | 32 |
| Art. 27 - Aree e fasce di protezione idrografica.....   | 32 |
| Art. 28 - Sedimi viari, fasce di rispetto, allineamenti .....   | 33 |

|  |               |
|--|---------------|
| PARTE QUARTA - DEFINIZIONI PARTICOLARI .....   | 36            |
| Art. 29 - Servitù di rispetto delle linee elettriche aeree .....   | 36            |
| Art. 30 - Disciplina delle cabine, stazioni e sottostazioni per la trasformazione del potenziale dell'energia elettrica e delle centrali telefoniche. .... | 36            |
| Art. 31 - Tracciato definitivo delle strade di P.R.G. ....   | 36            |
| Art. 32 - Poteri di deroga .....   | 37            |
| <del>Art. 35 - Adeguamento alle prescrizioni della L. 8.8.1985 n° 431 .....</del>  | <del>37</del> |
| Art. 33 - Prescrizioni previste per le classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica .....  | 37            |
| Art. 34 - Adeguamento alla circolare P.G.R. 8 maggio 96 n. 7/LAP e successiva nota esplicativa .....   | 38            |
| Art. 34.1 - Norme di riferimento alla tavole di sintesi .....  | 40            |
| <del>Art. 38 - Adeguamento al P.A.I. ed alla circolare regionale 7/LAP/96 .....</del>  | <del>40</del> |
| <del>Art. 47 - Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti .....</del>  | <del>41</del> |
| PARTE QUINTA - CRITERI PER IL RICONOSCIMENTO DELLE ZONE di INSEDIAMENTO COMMERCIALE .....  | 42            |
| Art. 35 - Classificazione del comune e definizione del centro urbano .....   | 42            |
| Art. 36 - Classificazione delle zone di insediamento commerciale .....   | 42            |
| Art. 37 - Compatibilità territoriale dello sviluppo .....  | 43            |
| Art. 38 - Attuazione della destinazione d'uso commerciale .....  | 43            |
| Art. 39 - Strutture di vendita .....   | 44            |
| Art. 40 - Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali .....                            | 44            |
| Art. 41 - Misure di tutela dei beni culturali e ambientali .....   | 44            |
| Art. 42 - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta per le attività di commercio al dettaglio .....                                  | 44            |
| Art. 43 - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta per le attività di somministrazione di alimenti e bevande .....                  | 45            |
| Art. 44 - Verifiche di impatto sulla viabilità .....   | 46            |
| Art. 45- Verifiche di compatibilità ambientale .....   | 47            |
| Art. 46- Progetto unitario di coordinamento .....  | 47            |
| Art. 47- Contestualità tra autorizzazioni commerciali e concessioni edilizie .....   | 47            |

## PARTE PRIMA GENERALE

### Art. 1 - Estensione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) estende la sua efficacia all'intero territorio del Comune di Sant'Antonino di Susa.

Il P.R.G. è stato approvato dalla Regione con delibera G.R. n° 51-27629 del 23.08.1983 e successive varianti.

Variante Generale approvata con delibera G.R. n° 48-7286 del 07/10/2002.

~~Il P.R.G. è stato approvato dalla Regione con delibera G.R. n° 51-27629 del 23.08.1983 e successive varianti.~~

~~La presente Variante Generale estesa all'intero territorio comunale, ripropone in parte il P.R.G. originario apportando ulteriori modificazioni e/o integrazioni.~~

### Art. 2 - Documenti del P.R.G.C.

La revisione e/o Variante Generale al P.R.G. si compone della seguente documentazione:

#### 1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elaborati allegati alla relazione illustrativa

Tav. Ai1/a Infrastrutture primarie esistenti: reti idrica, fognaria, pubblica illuminazione: scala 1:5.000

Tav. Ai1/b Vincoli sul territorio scala 1:5.000

Tav. Ai1/c Proprietà comunali scala 1:5.000

#### 2. TAVOLE DI PIANO:

Tav. P3/b Sviluppi del Progetto di Variante - Aree di Piano scala 1:5.000

Tav. P3/b1 Sviluppi del Progetto di Variante con la sovrapposizione della carta di sintesi scala 1:5.000

Tav. P4/b Sviluppi del Progetto di Variante - Aree di Piano scala 1:2.000

~~Tav. P4/a Zonizzazione piano vigente - Interventi edilizi anni 1980/94 scala 1:1.500~~

Tav. P5 Centro storico "Quadro di riferimento per comparti di ristrutturazione urbanistica" scala 1:1.000

Tav. P5/1 Interventi nel Centro Storico scala 1:1.000

#### 3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE CON ALLEGATE TABELLE

TC1 Tabella della capacità insediativa

TS1 Tabella dei servizi

#### 4. RELAZIONE GEOLOGICA - TECNICA

##### 4.1 Elaborati allegati alla relazioni geologica-tecnica:

Tav. 1 Carta geolitologica scala 1:10.000

Tav. 2 Carta geomorfologica e dei dissesti scala 1:10.000

Tav. 3 Carta geoidrologica scala 1: 5.000

Tav. 4 Carta litotecnica scala 1:10.000

Tav. 5 Carta della distribuzione dei dati geognostici e stratigrafici scala 1: 5.000

Tav. 6 Carta degli elementi morfologici influenzati dalla risposta sismica scala 1:10.000

Tav. 7 Carta del reticolo idrografico scala 1: 5.000

Tav. 8 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (in ottemperanza alla C.P.G.R. 08/05/1996 n° 7/LAP ed alla Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999) scala 1:10.000

##### 4.2 Relazione integrativa all'allegato geologico-tecnico a supporto della Variante al PRGC

**Art. 2bis - Documenti dell' Adeguamento al P.A.I. ed alla normativa vigente per il settore di versante****1. Relazione illustrativa****2. Tavole di Piano**

|            |   |                |
|------------|---|----------------|
| Tav. P3/c  | Piano Regolatore Generale Vigente       | scala 1: 5.000 |
| Tav. P3c/1 | P.R.G. con sovrapposta carta di sintesi | scala 1: 5.000 |

**3. Allegati Geologici**

|  |                |
|--|----------------|
| Tav. 1 - Carta geologico-strutturale   | scala 1:10.000 |
| Tav. 2 - Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore   | scala 1: 5.000 |
| Tav. 3 - Carta geomorfologica e dei dissesti   | scala 1: 5.000 |
| Tav. 4 - Carta Geoidrologica (dei punti acqua)   | scala 1: 5.000 |
| Tav. 5 - Carta dell'acclività  | scala 1:10.000 |
| Tav. 6 - Carta litotecnica   | scala 1:10.000 |
| Tav. 7 - Carta degli elementi morfologici influenzanti la risposta sismica   | scala 1:10.000 |
| Tav. 8 - Carta delle opere idrauliche e di attraversamento - sc. 1/5.000 (per i settori del fondovalle)                            |                |
| Tav. 9 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (sull'intero territorio) | scala 1: 5.000 |

**RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA****Allegati:**

- Schede di censimento delle opere di difesa idraulica - SICOD
- Schede di rilevamento dei corsi d'acqua, dei conoidi e delle frane
- Documentazione relativa ai dati geognostici e stratigrafici
- Schede dei pozzi censiti
- Cronoprogramma

N.B. le carte degli areali interessati dall'evento alluvionale 2000 sono state inserite nella relazione geologico-tecnica.

**Art. 3 - Definizioni****Zona Territoriale Omogenea – ZTO**

*Porzioni di territorio omogenee rispetto alla densità edilizia, ai parametri edilizi di altezza e distanza tra i fabbricati, e alla dotazione di servizi pubblici. Le ZTO sono individuate ai sensi del D.M. 1444/68.*

**Area Normativa - AN**

*Le Aree normative di P.R.G.C. individuano porzioni di territorio all'interno delle quali vigono le medesime prescrizioni urbanistiche ed edilizie. I suoli compresi nelle Aree Normative concorrono al calcolo della capacità edificatoria del P.R.G.C., attraverso i parametri urbanistici definiti nei capitoli relativi alle singole aree normative*

**Comparto di intervento**

*Aree e/o immobili già compresi all'interno di aree normative e/o Strumenti Urbanistici esecutivi, individuati ai sensi dell'art. 46 della LR 56/77 es.m.i.*

**Parametri ed indici edilizi ed urbanistici**

*I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici utilizzati dal P.R.G.C per normare l'attività edificatoria sono definiti al titolo III del Regolamento Edilizio Comunale.*

**Superficie Utile Lorda della Costruzione (S.u.l.)**

*In caso di ristrutturazione sono esclusi dal computo della superficie utile lorda: le superfetazioni, le tettoie, le costruzioni in precario e le costruzioni abusive.*

*Per le nuove costruzioni è ammesso l'utilizzo del sottotetto come accessorio dell'unità immobiliare sottostante che deve essere collegata direttamente ed esclusivamente con il sottotetto stesso. In ogni caso i locali di sottotetto non potranno costituire unità immobiliare a sé stante.*

#### **Altezza dei fronti della costruzione (H.F)**

*Le altezze massime dei fronti della costruzione sono stabilite nei capitoli relativi alle singole aree normative.*

*Negli interventi edilizi non sono ammesse sistemazioni del terreno che producano, a sistemazione avvenuta, riempimenti di terra superiori a mt. 1,50 rispetto alla superficie del terreno naturale; deve essere prevista una adeguata sistemazione dell'area anche mediante terrazzamenti. Non è consentita l'edificazione su terreni con pendenza superiore al 30%.*

#### **Superficie del lotto di pertinenza dell'insediamento agricolo**

*Nelle aree normative destinate all'attività agricola si definisce lotto di pertinenza dell'insediamento agricolo l'area, costituita da particelle catastali contigue, facente parte del centro aziendale. Il lotto di pertinenza dell'insediamento agricolo corrisponde pertanto alla porzione di area destinata ad accogliere i fabbricati situati nell'azienda agricola e connessi all'attività dell'azienda stessa (abitazione del conduttore e strutture accessorie).*

#### **Indice di permeabilità (di cui all'art. 30 comma 8 del R.E.)**

*E' definito come % della superficie fondiaria. Quando non è espressamente indicato nelle NTA un valore diverso, vale quanto disposto dal suddetto art. 30 comma 8 del R.E.*

#### **Art. 4 - Attuazione del P.R.G.**

*Il P.R.G. si attua mediante:*

##### **Piani Esecutivi**

*Sono obbligatori solo dove è espressamente prescritto nelle schede normative e/o individuato sulla cartografia di Piano. Richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.R.G.C. ed il progetto edilizio.*

*I Piani Esecutivi sono obbligatori nei casi in cui si intenda trasferire capacità edificatoria tra aree non contermini, ad eccezione delle aree agricole e dei casi espressamente previsti dalle presenti N.d.A.*

*I Piani Esecutivi di iniziativa pubblica sono:*

- *Piani Particolareggiati (P.P.) ai sensi degli artt. 13 e seguenti della legge 17/8/1942 n.1150 e degli articoli 38 e seguenti della legge regionale n° 56 del 5/12/1977;*
- *Piani delle aree da destinare all'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 18/4/1962 e sue successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 41 della L.R. n° 56 del 5/12/1977 e sue successive modificazioni;*
- *Piani delle aree destinati ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'articolo 27 della Legge 22/10/1971 n° 865 ed all'articolo 42 della già citata L.R. n° 56 e sue successive modificazioni;*
- *Piani di Recupero (P.d.R.) del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 28 e seguenti della legge 5/8/1978 n° 457 ed eventuali successive modificazioni.*
- *Programmi integrati di riqualificazione urbanistica ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della Legge 17/02/1992 n° 179, ai sensi della Legge regionale 9/04/1996 n° 18*

*I Piani Esecutivi di iniziativa privata sono:*

- *Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) redatti ai sensi dell'articolo 43 e seguenti della citata L.R. n° 56 e successive modificazioni;*
- *Piani di Recupero (P.d.R.) del patrimonio edilizio esistente di iniziativa dei privati ai sensi dell'articolo 30 della legge 5/8/1978 n° 457 ed eventuali successive modificazioni.*

*Gli ambiti di intervento e il perimetro delle aree soggette a Piani Esecutivi sono individuati sulla cartografia di Piano oppure saranno definiti dall'Amministrazione Comunale al momento della loro formazione e saranno finalizzati alla più razionale utilizzazione del suolo funzionale al raggiungimento degli obiettivi del P.R.G.C.*

*I Piani Esecutivi potranno modificare, senza che ciò costituisca variante del P.R.G.C.:*

- i tracciati della viabilità secondaria interna per migliorare l'accessibilità a tutti i fabbricati esistenti e in progetto;
- la distribuzione planimetrica delle aree a servizi ricadenti all'interno del Piano Esecutivo, già indicate nella cartografia del P.R.G.C., mantenendone inalterate la quantità anche nel caso in cui la capacità insediativa del Piano Esecutivo risultasse inferiore alle previsioni di P.R.G.C.

Gli interventi edilizi ammessi all'interno dei Piani Esecutivi nelle aree di nuovo impianto, devono contenere soluzioni tecniche idonee a mantenere condizioni di invarianza idraulica.

All'interno dei piani esecutivi devono essere indicate le aree da destinare alla collocazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Gli elaborati dei Piani Esecutivi sono quelli previsti dalle leggi vigenti e dai regolamenti comunali.

### **Permesso di costruire**

Nelle parti di territorio comunale dove non sia prescritto il Piano Esecutivo, gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, si attuano mediante permesso di costruire secondo le modalità previste dalle Leggi vigenti.

Nelle aree dove è prescritto il Piano Esecutivo, il permesso di costruire è subordinata all'approvazione dei Piani Esecutivi stessi.

Gli elaborati tecnici da allegare alla domanda di permesso di costruire sono quelli previsti dal R.I.E. vigente, da ulteriori disposizioni di legge e dall'Elenco della documentazione richiesta dagli Uffici Tecnici.

### **Permesso di costruire convenzionato**

Qualora un intervento, per il quale non è previsto l'obbligo di Piano Esecutivo coinvolga più soggetti, pubblici e privati, e richieda la realizzazione di opere di urbanizzazione, oppure la dismissione di aree per viabilità e servizi, il permesso di costruire può essere subordinato alla stipula di una convenzione o di atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, registrato e trascritto, che disciplini modalità, caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi (come previsto all'art. 49 c. 5 LR 56/77).

La stessa procedura può essere utilizzata per aree ove è prescritto il P.E.C., in caso di lotti residui in aree già parzialmente realizzate, purché si garantiscano gli stessi risultati del P.E.C.

Le convenzioni dei PEC devono disciplinare gli interventi di compensazione ecologica (tipologia, luogo,...) eventualmente necessari.

Dichiarazione di inizio attività - DIA

Nelle parti di territorio dove l'attuazione del P.R.G. è previsto con permesso di costruire, è possibile, nei limiti e secondo le regole della normativa vigente, l'utilizzo della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Tutti gli interventi edilizi per i quali il PRGC non prevede obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo, non assoggettati a Permesso di costruire semplice o convenzionato e/o a DIA e non compresi nell'attività edilizia libera, sono soggetti a SCIA.

### **Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.)**

I P.T. di cui all'art. 47 della L.U.R. sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro e la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

Il P.T. è formato dal Comune o da consorzio di Comuni, di intesa con gli Enti Pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere.

Il P.T. può interessare esclusivamente aree destinate dal P.R.G. a spazi pubblici

Il P.T. deve contenere:

- a) *La delimitazione delle aree interessate dalle opere oggetto di P.T.;*
- b) *I progetti di massima delle varie opere in esso previste;*
- c) *I programmi ed i tempi di attuazione dei vari progetti con indicazione delle relative priorità;*

*Il P.T. è approvato con deliberazione del C.C.; la sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere.*

### **Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia**

*Ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.U.R. il comparto costituisce una unità di intervento e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica comprendente immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni del presente P.R.G. ovvero dei relativi S.U.E..*

*La delimitazione del comparto avviene anche su proposta dei privati con delibera del C.C. 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.. Tuttavia è facoltà del Comune considerare il comparto come uno strumento urbanistico esecutivo di libera iniziativa (P.E.C.) assoggettandolo alle procedure di cui al precedente art. 4.*

### **Presupposti per l'edificazione e verifica delle condizioni.**

*I presupposti per l'edificazione ed il livello delle infrastrutture e dei servizi sociali usufruibili sono considerati non solo se esistenti e funzionali, ma anche quando vi sia la garanzia della loro effettiva realizzazione, risultante da apposite convenzioni.*

*Al fine di rispettare la prevista attuazione degli interventi, il Comune periodicamente verifica lo stato e la realizzazione avanzata o non delle infrastrutture, dei servizi, degli insediamenti anche con riferimento al sistema delle comunicazioni e dei trasporti ed alla situazione abitativa.*

*I presupposti per l'edificazione sono rappresentati dal livello di urbanizzazione e cioè: dalle opere di urbanizzazione primaria e dalle opere di urbanizzazione secondaria valutate di volta in volta in ordine alla loro effettiva consistenza e funzionalità in rapporto all'entità dell'intervento richiesto.*

### **Art. 5 - Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso del suolo e degli immobili è parte integrante del rapporto concessorio ed il P.R.G. ne disciplina l'ammissibilità nelle varie aree. All'interno dei capitoli relativi alle singole aree di piano sono indicate le destinazioni d'uso ammesse.

### **Art. 6 - Categorie di intervento sul territorio**

1 *Gli interventi edilizi ammessi per ciascuna area normativa sono indicati nei capitoli specifici. Le categorie di interventi edilizi sono i seguenti:*

- I: manutenzione ordinaria*
- II: manutenzione straordinaria*
- III: adeguamenti funzionali (UNA TANTUM)*
- IV: restauro e risanamento conservativo*
- V: ristrutturazione edilizia (Va, Vb, Vc)*
- VI: ristrutturazione urbanistica*
- VII: nuova costruzione (VIIa) e ampliamento (VIIb)*
- VIII: ricostruzione e sostituzione edilizia*
- IX: demolizione e ricostruzione di bassi fabbricati e tettoie nel centro storico e nei nuclei frazionali*



*Gli interventi di demolizione sono sempre ammessi in tutte le aree normative, fatta eccezione per il centro storico e i nuclei frazionali e dove espressamente vietato.*

*Tutti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti, ristrutturazione di impianti termici, sostituzione di generatore di calore, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, devono rispettare la vigente normativa, nazionale e regionale, sul risparmio energetico, nonché le indicazioni e le prescrizioni dell'allegato energetico al regolamento edilizio, approvato con D. C.C. n. 47/2011.*

*La LR 13 – 2007 ( disposizioni attuative della legge regionale 28 maggio 2007 n. 13 (disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia), indica, per le diverse tipologie di edifici, le prescrizioni generali, quelle sull'involucro degli edifici e quelle sugli impianti termici, che devono essere seguite per migliorare il rendimento energetico degli edifici stessi.*

### **I - Manutenzione ordinaria**

**1** Definizione:

*«Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio» (art. 13 L.R. 56/77).*

**2** *La manutenzione ordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.*

*Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.*

*Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici, modificando, cioè, tecniche, materiali e colori, essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria.*

*Qualora i caratteri delle finiture siano già parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.*

### **II - Manutenzione straordinaria**

**1** Definizione:

*«Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso» (art. 13, L.R. n: 56/1977)».*

**2** *La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso. Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.*

*Sono ammessi interventi di sistemazione relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.*

*Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazioni di volumi e superfici.*

*Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.*

- 3 *Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate alle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ed altre unità immobiliari.*

### **III – Adeguamenti funzionali (UNA TANTUM)**

- 1 *Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente **vigente P.R.G. (D.G.R. n° 48-7286 del 07/10/2002)** è ammesso, anche in deroga alla verifica degli indici di edificabilità, l'ampliamento Una Tantum per adeguamenti igienico – funzionali nella misura massima del 30% della Sul per ogni unità immobiliare, con un minimo sempre consentito di 30 mq per ogni unità. Per singole unità immobiliari eccedenti i 200 mq di Sul, sono consentiti ampliamenti nella misura massima di 60 mq.*

*Negli edifici mono e bifamigliari l'intervento deve prevedere prioritariamente il recupero di strutture esistenti o la sopraelevazione. Possono essere realizzati ampliamenti con incremento di superficie coperta a condizione che sia mantenuta in piena terra una superficie non inferiore al 20% del lotto di pertinenza dell'edificio.*

*Dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:*

- a) *l'edificio interessato all'intervento non deve essere in contrasto con la destinazione di area, fatte salve norme specifiche contenute nei capitoli successivi;*
  - b) *l'ampliamento deve essere collegato direttamente con l'abitazione esistente e non costituire unità edilizia a se stante.*
- 2 *Per adeguamento funzionale si intende anche la realizzazione di autorimesse/tettoie aperte pertinenti all'abitazione, e di superficie massima di mq 25.00 lorda. L'autorimessa e/o tettoia aperta deve essere prioritariamente realizzata in aderenza al fabbricato principale. Qualora ciò non fosse possibile è ammessa la costruzione anche non in aderenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*
- *altezza max 2,5 m al filo di gronda*
  - *tetto a falde con pendenza max 30 gradi e colmo sul lato lungo;*
  - *tipologia edilizia e materiali costruttivi in armonia con i fabbricati circostanti;*
  - *le tettoie dovranno essere aperte per più del 50% del perimetro;*
  - *nel caso di tettoia isolata ad un'unica falda inclinata: altezza max 3,50 m e pendenza minima di 10 gradi*
- 3 *L'intervento di ampliamento Una Tantum per adeguamento igienico funzionale degli edifici residenziali è ammesso in tutte le aree normative fatte salve diverse prescrizioni all'interno delle norme relative alle singole aree normative;*
- 4 *Gli interventi indicati al presente articolo non sono concessi per le opere di ampliamento e nuova costruzione già oggetto di Condono Edilizio e per gli edifici che abbiano usufruito dell'Una tantum in data successiva alla approvazione ~~della variante generale n.1 al P.R.G.~~ **del vigente P.R.G. (D.G.R. n° 48-7286 del 07/10/2002).***
- 5 *Per gli edifici esistenti a destinazione produttiva, artigianale e commerciale esistenti nelle aree aPa3, aP2a, aP2b, è' ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, con ampliamenti fino al 20% della superficie coperta, necessari per impianti tecnologici e di depurazione, per servizi di carattere sociale e per il miglioramento dell'ambiente di lavoro, anche in deroga del rapporto di copertura, ma con un massimo di mq. 200, salvo diverse prescrizioni all'interno delle singole schede delle aree normative.*

### **IV - Restauro e risanamento conservativo**

- 1 **Definizione:**

*«Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso, anche parzialmente o totalmente nuove, con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio,*

*l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio» (L.R. n. 56/1977, art. 13).*

- 2 *Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti rispetto ai caratteri dell'edificio ed alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative (es. latrine esterne ai fabbricati su ballatoio o in cortile).*

#### **IVa - Restauro conservativo statico e architettonico**

- 1 *Nell'ambito della precedente definizione il restauro conservativo è finalizzato alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico o ambientale; è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera, all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica, alla sostituzione degli elementi strutturali degradati (interni ed esterni) con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura (a meno delle superfetazioni da eliminare).*
- 2 *Di norma gli interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro; devono inoltre prevedere il recupero degli spazi pubblici e privati di pertinenza con adeguate sistemazioni del suolo, dell'arredo urbano, del verde.*
- 3 *Gli interventi di restauro possono essere finalizzati anche a modificazioni della destinazione d'uso in atto, purché la nuova destinazione sia compatibile, oltre che con la normativa igienico-edilizia, anche con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.*
- 4 *Sono inoltre soggetti a restauro i manufatti isolati e gli elementi architettonici di valore storico, ambientale, documentario (quali portali, archi, edicole, fontane, pozzi, scale, balconi, loggiati, abbaini, camini, affreschi, apparati ornamentali di facciata, pavimentazioni, monumenti, insegne, ecc...), anche quando il tipo di intervento ammissibile sull'intero edificio sia diverso dal restauro.*
- 5 *Per quanto riguarda la redazione dei progetti di restauro relativi ad edifici di valore storico-artistico si richiamano le prescrizioni dell'art. 52 del R.D. 23/10/1925 n. 2537.*

#### **IVb - Risanamento conservativo**

- 1 *Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.*

*Gli interventi di risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso in atto degli edifici purché la nuova destinazione, sia compatibile, oltre che con la normativa igienico-edilizia, anche con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.*

*Quando il risanamento conservativo riguarda edifici vincolati ai sensi del D.L. 22 gennaio 2004 n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio (ai sensi dell'art. 10 L. 6/7/2002 n. 137) o definiti di interesse storico-artistico (o ambientale) dal P.R.G., l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti; dovranno essere previste delle aree di pertinenza, adeguate sistemazioni del suolo, dell'arredo urbano, del verde; per quanto riguarda la redazione dei progetti si richiamano le prescrizioni dell'art.52 del R.D.23/10/1925 n. 2537.*

#### **V - Ristrutturazione edilizia**

*Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia devono rispettare la vigente normativa sul risparmio energetico, nonché le indicazioni e le prescrizioni dell'allegato energetico al regolamento edilizio, approvato con D. C.C. n. 47/2011.*

1 Definizione:

«Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" (art. 13, L.R. 56/77)».

2 La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso, mantenendone tuttavia i caratteri dimensionali e salvaguardandone gli elementi di pregio.

3 In particolare gli elementi edilizi di valore storico, ambientale, documentario presenti negli edifici o aree di pertinenza ed individuati dal P.R.G. e/o da strumenti urbanistici esecutivi e/o compresi negli elenchi di cui (estremi delibera censimento guarini), sono soggetti a restauro conservativo pur nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione dell'edificio.

4 Nel Centro Storico e per gli edifici compresi nelle Aree Normative A, gli interventi di ristrutturazione edilizia devono conservare le caratteristiche ambientali del tessuto storico (nelle facciate, nelle aperture, negli elementi decorativi, negli andamenti dei tessuti, nei materiali).

5 Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti rispetto ai caratteri dell'edificio ed alla rimozione delle superfetazioni.

6 Nell'ambito della ristrutturazione edilizia in rapporto alle trasformazioni operabili sui fabbricati sono distinti tre tipi di interventi ammissibili:

**Va:** ristrutturazione edilizia di tipo A

**Vb:** ristrutturazione edilizia di tipo B

**Vc:** ristrutturazione edilizia di tipo C.

**Va: ristrutturazione edilizia di tipo A**

1 Riguarda gli interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici lorde né incrementi della capacità insediativa.

2 Allo scopo di adeguare le altezze interne ai minimi previsti dalle normative vigenti e quando i solai non abbiano elementi di pregio architettonico ne è consentita la traslazione, sempreché non sia variato il numero dei piani dell'edificio e purché non risultino modificate le caratteristiche delle facciate esterne; in conseguenza di tali interventi è consentita una modesta sopraelevazione della quota di gronda per un massimo di 40 cm. purché non vengano superate le quote di gronda degli edifici adiacenti.

3 E' comunque consentito il mantenimento delle preesistenti luci interpiano nei locali abitabili, purché non inferiori a mt. 2,40.

4 Negli edifici residenziali è consentito il cambio di destinazione d'uso dei piani terra che possono essere destinati alle attività non residenziali previste dalle norme specifiche delle singole aree Normative.

5 Dovranno sempre essere rispettati gli standard a parcheggio privato.

**Vb - Ristrutturazione edilizia di tipo B**

1 Rientrano nella ristrutturazione di tipo B gli interventi di recupero ai fini abitativi di fabbricati ex rurali a carattere permanente, quali fienili, porticati, loggiati, ricoveri, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e costruttive. E' possibile ricavare ulteriori unità abitative nei fabbricati ex rurali, solo in presenza di superfici minime pari a mq. 90 di S.L.P. (o mc. 270).

2 Dovranno essere rispettati gli standard a parcheggio, tranne che nel Centro Storico ove sarà possibile la monetizzazione, qualora non sia possibile la dismissione.

**Vc - Ristrutturazione edilizia di tipo C**

1 In questa tipologia di intervento sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei

materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Sono consentiti incrementi di superficie lorda e/o incrementi di capacità insediativa, ovvero nuove unità immobiliari, nei limiti definiti dalle presenti norme, nell'ambito volumetrico definito dalla sagoma e dall'altezza degli stessi e nel rispetto della normativa igienico-edilizia.

- 2 La ristrutturazione di tipo C è ammessa in centro storico esclusivamente se subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo formato e approvato ai sensi dell'articolo 40, esteso a tutta l'area oggetto d'intervento.

## **VI - Interventi di ristrutturazione urbanistica**

### **1 Definizione:**

«Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale» (art. 13, L.R. 56/77).

## **VII - Interventi di nuova costruzione e di ampliamento**

### **1 Definizione:**

«Interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche» (art. 13, L.R. 56/77).

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici e costruzioni, sia sul soprassuolo che nel sottosuolo.

### **VIIa - Nuova costruzione**

Rientrano nella nuova costruzione:

- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.

### **VIIb - ampliamento**

Gli interventi di ampliamento consistono nella realizzazione di nuove quantità di superficie utile lorda annesse ad edifici preesistenti, sia nel sottosuolo che sul soprassuolo.

## **VIII - Interventi di ricostruzione e di sostituzione edilizia**

Ai fini della applicazione della normativa vigente sul risparmio energetico gli interventi di demolizione e ricostruzione si configurano come nuova costruzione.

### **VIIIa - Interventi di ricostruzione**

Qualora durante l'esecuzione di interventi venisse riscontrato il pericolo di crollo di strutture o sia accertata la necessità di sostituire tali strutture per esigenze statiche, dovrà essere richiesta un permesso di costruire per la ricostruzione delle opere crollate o demolite (previo sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale), con le stesse quantità di superficie lorda e nel rispetto delle altre norme edilizie ed urbanistiche.

*La ricostruzione dovrà avere come riferimento tutti i documenti storici, grafici e fotografici in possesso dell'Amministrazione Comunale o dello stesso operatore. Tali condizioni sono applicabili anche in caso di demolizione senza indennizzo, determinata dall'attuazione delle opere pubbliche e della viabilità del P.R.G.*

*Qualsiasi intervento successivo a demolizione dovuta ad incuria od a demolizione senza autorizzazione (che costituisce abuso edilizio) è da considerare nuova costruzione.*

#### **VIIIb - Interventi di sostituzione edilizia**

- 1 *Rientrano nella sostituzione edilizia gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati con successiva riedificazione, oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti delle volumetrie preesistenti e/o nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle norme specifiche delle singole aree normative.*

#### **IX - Interventi di demolizione e ricostruzione di bassi fabbricati e di tettoie non coerenti con il tessuto del Centro Storico o dei complessi di interesse culturale ed ambientale**

- 1 *Tali interventi riguardano i bassi fabbricati e le tettoie non coerenti con il tessuto esistente, privi di valore storico ambientale.*
- 2 *E' ammessa la ricostruzione di tali edifici nel rispetto del Rapporto di Copertura (RC) preesistente, con H. max di m. 2,50 al filo di gronda, con destinazione ad autorimesse, e/o pertinenze delle abitazioni o delle attività presenti.*
- 3 *E' prescritto l'uso di materiali tradizionali nel ripristino e sistemazione dell'area risultante dalle demolizioni per quanto riguarda pavimentazioni, marciapiedi, canali di scolo dell'acqua, recinzioni, affacci di edifici contermini, ecc.*
- 4 *E' sempre ammessa la demolizione (senza ricostruzione) delle cabine elettriche dismesse.*

## PARTE SECONDA

### Art. 7 – Zonizzazione: le Aree normative

Ai fini dell'applicazione dei vincoli e delle prescrizioni di Piano, il territorio comunale è suddiviso in **Aree Normative** di seguito elencate:

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>aAp</b>             | aree destinate all'attività agricola;                               |
| <b>aAp*</b>            | aree agricole inedificabili;  |
| <b>Aps</b>             | aree di valore ambientale agricolo;                                 |
| <b>al1</b>             | centro storico;   |
| <b>al2*10</b>          | nuclei frazionali;  |
| <b>aR</b>              | aree di completamento;  |
| <b>aRcV</b>            | aree consolidate di vecchia formazione;                             |
| <b>aRc</b>             | aree consolidate di recente formazione;                             |
| <del><b>aRp2</b></del> | <del>aree da realizzarsi mediante S.U.E.;</del>                     |
| <b>an</b>              | aree residenziali di nuovo impianto da realizzarsi mediante S.U.E.; |
| <b>aPa</b>             | aree per attività terziarie anche di carattere arteriale;           |
| <b>aPa3</b>            | aree per attività terziarie esistenti;                              |
| <b>As</b>              | aree per attività polifunzionali di rango elevato;                  |
| <b>an167</b>           | area a S.U.E. con percentuale ad edilizia economica popolare;       |
| <b>aP1</b>             | aree artigianali comprese in aree programmate;                      |
| <b>aP2</b>             | aree per impianti industriali esistenti;                            |
| <b>aP3</b>             | aree per impianti produttivi e terziari esistenti;                  |
| <b>S1/2</b>            | aree private di interesse pubblico;                                 |
| <b>It</b>              | aree per impianti tecnologici;                                      |
| <b>aCa</b>             | area di azienda agricola;   |
| <b>---</b>             | area di rispetto cimiteriale  |

*In tutte le aree normative tutti gli edifici di nuova costruzione, quelli sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia, devono essere dotati di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile.*

### Art. 8 - Aree destinate all'attività agricola: aAp

Il P.R.G. individua come aree destinate all'attività agricola tutte le parti del territorio comunale che alla data di adozione delle presenti N.T.A. risultino utilizzate ai fini produttivi agricoli e non siano diversamente destinate dal P.R.G..

Ai fini dell'applicazione degli indici di densità fondiaria per la residenza a servizio dell'azienda si utilizzano gli indici di cui al 12° comma dell'art. 25 della L.U.R. sapendo che, in ogni caso, la volumetria complessiva per le sole abitazioni rurali che compete ad ogni azienda agricola, non può superare i 1.500 mc..

Gli indici di densità fondiaria per la residenza rurale sono i seguenti:

|  |            |
|--|------------|
| <b>aAp1</b> - terreni a colture legnose specializzate:   | mc 0,03/mq |
| <b>aAp2</b> - terreni a seminativo e a prato permanente:   | mc 0,02/mq |
| <b>aAp3</b> - terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi alle aziende agricole in misura non superiore a 5 ettari per azienda: | mc 0,01/mq |

**aAp4** - terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc 0,001/mq con un max di 500 mc

**aAp5** – terreni a bosco e pietraia – aree di salvaguardia ----

Rimangono invariati gli indici fissati dal 12° comma dell'art. 25 della L.U.R. per i tipi di colture non espressamente soprarichiamate.

Nel caso di imprenditore agricolo a titolo principale per il quale il Comune abbia accertato condizioni di disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate, l'ampliamento della residenza rurale può essere consentita entro il limite massimo del 20% della superficie utile dell'esistente manufatto residenziale.

*Le aree agricole sono le aree destinate ad attività di produzione agricola, alla selvicoltura ed alla tutela dell'ambiente e vi sono consentite esclusivamente abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività di cui sopra e precisamente:*

- a) abitazioni per i coltivatori;
- b) stalle, edifici per allevamenti a carattere aziendale (la cui realizzazione è condizionata al rilascio delle autorizzazioni da parte delle competenti autorità sanitarie secondo la vigente normativa). Perché un allevamento si definisca "a carattere aziendale" deve rispettare le seguenti condizioni:
  - l'azienda deve disporre, in proprietà e/o in affitto, di 1 ha di terreno agricolo ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
  - l'alimentazione del bestiame deve essere effettuata con prodotti provenienti dall'azienda stessa in misura non inferiore ad 1/3.
- c) silos, essiccatoi, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo;
- d) ricoveri per macchine agricole;
- e) serre;
- f) locali per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti della terra e degli allevamenti;
- g) agriturismo (in conformità con i disposti della Legge 38/95);
- h) le attività connesse con la conduzione agricola previste dal Decreto Legislativo 18 maggio 2001 n° 228 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della legge 5 marzo 2001 n° 57"
- i) capanni per gli attrezzi con superficie max di 15 mq.

L'attuazione degli interventi edilizi è soggetta a titolo edilizio convenzionato qualora l'intervento presupponga la cessione di aree al Comune e l'asservimento di aree ad uso pubblico per la realizzazione di interventi di viabilità o servizi. Il progetto edilizio presentato deve rispondere alla vocazione agricola del fondo.

*I titoli edilizi per l'edificazione di residenze rurali in area agricola sono rilasciati:*

- a imprenditori agricoli professionali (IAP), come definiti all'art. 1 Decreto Legislativo 29 marzo 2004 n° 99, che siano proprietari dei suoli o affittuari che, ai sensi delle leggi vigenti, abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della stessa e previo assenso del proprietario;
- ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui al punto precedente;
- a imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi dell'art. 2 della L.R. 63/78 e s.m.i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

*Tutti gli altri titoli edilizi riguardanti attività ed impianti di cui al comma 1 del presente articolo, sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.*

*Il rilascio del titolo edilizio abilitativo è subordinato alla trascrizione nei Registri Immobiliari, di un atto di impegno che preveda quanto enunciato al comma 7 art. 25 L.R. 56/77*

Sono ammessi altresì in tutto il territorio agricolo, qualunque tipo di allevamento zootecnico industriale, ad eccezione dei suini e ad esclusione delle aree "aAp2\*" alle seguenti condizioni:

- non sia superato il rapporto di 40 quintali di peso vivo di bestiame da allevamento per ettaro di superficie aziendale;



- l'insediamento sia ubicato ad una distanza non inferiore a mt. 10,00 dall'abitazione del conduttore o proprietario, mt. 50 dalle residenze sparse e mt 150 dai margini.
- se ubicati nel centro aziendale, i fabbricati destinati all'allevamento di cui sopra, concorrono al conteggio del rapporto massimo di copertura ammesso;
- se esterno al centro aziendale devono essere serviti da strada veicolare con adatta attrezzatura per la sosta degli automezzi ed il carico e scarico del bestiame e disporre di una superficie libera complessiva (adeguatamente drenata e sistemate) pari almeno a due volte la superficie coperta dell'impianto.

La nuova edificazione nelle aree agricole (compresi ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali dei fabbricati preesistenti) va riferita all'azienda agricola. Il richiedente deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per le abitazioni rurali.

Il richiedente deve altresì fissare i limiti topografici del proprio centro aziendale sulla base di delimitazioni esistenti quali: recinzioni, fossi, filari ecc. e/o sulla base di destinazioni particolari delle aree formanti il centro stesso quali: aia, cortile, deposito di letame, orti familiari ecc..

Detti limiti definiscono l'area del centro aziendale rispetto al quale si dovrà, in sede di progetto, verificare il rapporto di copertura. Tale rapporto massimo è fissato per tutte le aree agricole in 1/3 e comprende tanto i fabbricati destinati tutti o in parte alla residenza rurale, quanto quelli (chiusi o aperti) destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

La densità fondiaria può essere calcolata sugli appezzamenti (anche non contigui ed in Comuni diversi) componenti l'azienda (con esclusione di quelli classificati catastalmente come incolti e di quelli abbandonati).

La densità fondiaria si calcola, per ogni azienda agraria, al lordo dei fabbricati esistenti con esclusione di tutti quei fabbricati (vecchi e nuovi) destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se compresi nel corpo dell'abitazione.

L'accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità fondiaria deve risultare da apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto, che regoli il trasferimento di cubatura e sancisca la non edificabilità dei terreni che hanno ceduto la propria cubatura.

Lo stesso atto di vincolo deve sancire l'impegno del richiedente a mantenere all'immobile la destinazione agricola. Analogo impegno va esteso all'area di pertinenza del centro aziendale che viene in questo modo asservita definitivamente al centro stesso.

La nuova edificazione residenziale e non deve rispettare i seguenti limiti:

- densità fondiaria: indici di cui al c12 art. 25 della L.U.R. (solo per attività residenziali a fini rurali)
- distanza dai confini: minimo mt. 5.00
- confrontanza: minimo mt. 10.00
- le fasce di rispetto previste dal P.R.G. o, in difetto, le disposizioni del D.M. 2.4.68 n° 1444, purché, in entrambi i casi, non in contrasto con il nuovo Codice della Strada e suo regolamento attuativo.

E' consentito rilasciare la concessione ad edificare per le infrastrutture agricole quali stalle, fienili, depositi, ecc., anche a non imprenditori agricoli, nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo, purché il RC non superi il 20% della superficie fondiaria di proprietà dei lotti preesistenti e sempreché sia presentato un atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso, registrato e trascritto e fatto salvo il versamento degli oneri di urbanizzazione, tali fabbricati non sono consentiti nelle aree "aAp2\*\*".

La superficie per le infrastrutture di stalle per bovini ed equini, sempreché la superficie del lotto di proprietà sia superiore a mq 10.000, non dovrà superare i mq 30: la superficie per i depositi e fienili non sarà superiore a mq 15. L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i mt 4.00 ed avrà copertura a falde; tali fabbricati non sono consentiti nelle aree "aAp2\*\*".

Tuttavia la concessione può essere rilasciata (previa verifica da parte del Comune di atti notori che documentino l'attività imprenditoriale agricola svolta dal richiedente anche in forma associata ed anche non a titolo principale) a

coloro che producano, unitamente alla richiesta di concessione, un piano di sviluppo aziendale e la relativa contabilità aziendale.

In tal caso la concessione è rilasciata a titolo oneroso nei limiti delle prescrizioni sopra individuante e subordinato all'impegno del richiedente di effettuare a proprie spese gli opportuni allacciamenti alle reti di acquedotto e di fognatura esistente o previste dal Comune ovvero a provvedere con appositi impianti privati qualora non sia possibile intervenire diversamente.

Per i fabbricati delle aziende agricole esistenti (fatte salve in ogni caso le norme specifiche per quelli classificati beni culturali-ambientali) sono consentiti interventi di categoria I, II, III, IV, V di cui al precedente art. 15; previa verifica della densità fondiaria ammessa come previsto al 14° comma del presente articolo, è consentita anche la categ. VIIb.

E' ammesso altresì il cambio di destinazione d'uso di volumi non residenziali, compresi i bassi fabbricati, anche extragricoli, purché chiusi almeno da tre lati, se finalizzati all'ampliamento della residenza rurale ovvero ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Se il cambio di destinazione d'uso è a favore della residenza rurale tale recupero deve avvenire nel limite del 30% della superficie residenziale in atto.

Per gli edifici rurali e le attrezzature agricole ubicate in zone improprie o comunque in contrasto con le destinazioni del P.R.G., valgono le disposizioni del PRGC per le zone in cui sono situate.

*Per i fabbricati esistenti nelle aree destinate all'attività agricola che alla data di adozione delle presenti N.T.A. risultano abbandonati, sono ammessi interventi di categoria I, II, III, IV, V. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in favore dell'attività residenziale, artigianale (purché non molesta o inquinante), attività di servizio pubblico e privato di pubblica utilità.*

~~Previo verifica della densità fondiaria ammessa, sono consentiti anche interventi di categoria VIIb.~~

~~condizione che siano ridestinati all'attività agricola (compresa la residenza rurale), alle attività agrituristiche ovvero al deposito, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ad altre attività produttive purché non moleste od inquinanti, ad usi sociali o di pubblica utilità.~~

~~L'abbandono dei fabbricati deve risalire a data anteriore a quella di adozione delle presenti norme, comprovata da apposito atto notorio.~~

Per i fabbricati a destinazione extragricola esistenti sulle aree destinate all'attività agricola alla data di adozione delle presenti N.T.A., sono ammessi interventi di categoria I, II, III, IV, V, nell'ambito delle destinazioni sopraindicate.

L'aumento del 30% della superficie lorda prevista dalla categoria III è esteso ai locali comunque destinati purché chiusi su tutti i lati, completamente fuori terra e di luce netta non inferiore a mt. 2,50.

Per gli edifici rurali esistenti nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario richiamano le disposizioni di cui al successivo art. 30.

~~Per tali fabbricati è consentito altresì "una volta sola dall'entrata in vigore delle presenti norme" il completamento della volumetria esistente nel limite massimo di 60 mq di superficie utile.~~

~~Gli interventi di completamento escludono quelli di categ. III e viceversa.~~

Sia per i nuovi fabbricati, quanto per quelli esistenti da sottoporre a interventi di recupero od ampliamento, dovrà essere posta particolare attenzione alla tipologia degli stessi. Detta tipologia dovrà essere raccordata ed in coerenza con le preesistenze culturali ed ambientali dell'area che evidenzierà una sagoma prevalentemente rigida. Le coperture, sia per gli alti quanto per i bassi fabbricati, saranno con tetti a falde di uguale pendenza e:

- nella zona bassa, con manti in pietra e/o con tegole simili a quelle prevalenti in zona.
- nella zona alta, con manti in pietra e/o con lamiera preverniciata scura.

Le pareti esterne saranno intonacate con calce e cemento, i serramenti saranno in legno.

Valgono le prescrizioni previste per le classi di utilizzazione urbanistica individuate nella carta di sintesi e nella normativa vigente. Tali prescrizioni sono all'art. 33 delle presenti Norme.

**Art. 8.1 - Aree di valore ambientale agricolo: aAps**

Il P.R.G. definisce di valore ambientale agricolo un'area agricola in cui intende salvaguardare l'integrità dell'ambiente, del paesaggio rurale.

In detta area non sono ammessi nuovi insediamenti, però la volumetria conseguente l'applicazione dell'indice di densità fondiaria propria delle aree agricole cui essa appartiene, potrà essere oggetto di trasferimento nelle limitrofe aree agricole.

Per i fabbricati esistenti nelle aree di valore ambientale agricolo sono ammessi soltanto interventi di categoria, I, II, III, IV nel più assoluto rispetto delle tipologie, dei materiali e delle tecniche costruttive già in atto e presenti nell'area.

Per interventi di categ. III è consentito il ricorso al codice civile sulle distanze.

In tale area possono essere previste delle zone attrezzate a parco per il pubblico svago, con finalità culturali e sociali, l'attuazione delle quali potrà avvenire per comparti ciascuno dei quali dovrà avere dimensioni minime di mq 3.500 con accesso da strade pubbliche e potrà essere dotato di un fabbricato di servizio per le attività turistiche ivi attuate e per la custodia e gestione delle medesime. Tale fabbricato potrà avere dimensioni massime di mq 80 ed altezza massima di mt. 7 all'intradosso del colmo del tetto.

E' inoltre consentita la realizzazione di strutture lignee con copertura in lamiera o lose, di piccole dimensioni e dimensione max pari al 3% dell'area di proprietà e comunque con un max di superficie coperta pari a mq 25.00, altezza max di mt. 3.00 - per il contenimento di animali quali cavalli, cani, animali da cortile con esclusione di ovini, bovini e caprini. Per detti fabbricati valgono le distanze di cui all'art. 8 delle presenti norme.

Per i ruderi esistenti è consentita la categ. V, previa approvazione di S.U.E..

Per quanto riguarda le aree di valore ambientale agricolo (aAps) valgono le prescrizioni previste per le classi di utilizzazione urbanistica individuate nella carta di sintesi e nella normativa vigente, con particolare riferimento alle seguenti classi: IIB, IIC, III non differenziata, IIIa2a, IIIa2b, IIIa3a. Tali prescrizioni sono inoltre richiamate all'art. 33 delle presenti Norme.

**Art. 8.2 - Area agricola di valore ambientale aAp/1S: Zona MARESCHI**

Il P.R.G.C. Individua un complesso di aree unitarie con caratteristiche di forti connotazioni rurali di interesse ambientale, quale risorsa da salvaguardare, al fine di consentire nel medio e lungo periodo il ripopolamento delle specie vegetali e animali proprie.

Nel suo insieme l'area Mareschi costituisce una risorsa da valorizzare, anche sotto il profilo culturale-didattico.

I Mareschi rappresentano uno dei pochi boschi umidi rimasti in Valle di Susa e sono abitati da animali selvatici quali cinghiali, cervi e caprioli. Tra gli uccelli acquatici vi sono La Gallinella d'acqua, il Germano Reale e l'Airone.

Tra gli anfibi sono presenti in gran quantità varie specie, tra cui prevalgono le Rane Temporarie, le Rane Esculente, i Tritoni ed i Rospi comuni.

L'area, che presenta caratteristiche semi-naturali per la presenza di un fitto sottobosco cresciuto sotto i pioppeti d'impianto, è segnata da un intreccio di canali, da acque a scorrimento rapido e stagnante, che prendono origine dai Rii Vignassa e Roncetto, registra la presenza di Ontani neri, insieme a lembi di Castagneto da frutto.

Vi sono dei Salici, importanti per il consolidamento delle sponde dei fossi e canali, dei Pioppi, dei Tigli, dei Frassini, dei Noccioli, dei Ciliegi selvatici e delle Robinie.

Le specie arbustive più rappresentative sono: il Sanguinello, il Pallone di maggio, il Biancospino ed il Caprifoglio.

Il tappeto erbaceo è connotato da ampie fioriture di Anemoni, Primule, Colombine e varie piante palustri.

Ampli prati pascolati forniscono un'impronta agricola alla visione paesistica.

Le problematiche connesse alla salvaguardia dei beni naturalistici e paesaggistici, storico, culturali ed ambientali trovano nella presente norma l'assunzione dei criteri per il riequilibrio che privilegiano la conservazione ed il recupero del territorio.

Obiettivo prioritario è quindi la previsione di quegli interventi di rinaturalizzazione che favoriscano la riattivazione e l'avvio dei percorsi evolutivi naturali col ripristino della rete idrografica e la salvaguardia delle aree a vegetazione spontanea.

Fermo restando che parte dell'area, all'estremità Est, potrà essere utilizzata per la formazione di cassa di espansione per la regimazione del fosso Alberile, nel punto di intersezione col canale Cantarana, in tutta la zona non sono permessi nuovi insediamenti, mentre la volumetria conseguente all'applicazione dell'indice di densità

fondiarie proprie della zona agricola cui essa appartiene potrà essere oggetto di trasferimento nelle altre aree agricole.

In tale area possono essere previste delle zone attrezzate per il pubblico svago e lo svolgimento delle attività culturali e didattiche, con la formazione di percorsi guidati, attraverso la posa in opera di ponticelli, di bacheche, di segnaletica e di manufatti di servizio, per la custodia delle attrezzature, che potranno avere dimensioni massime di mq 20 ed altezza di mt 3,00 all'intradosso del colmo del tetto.

Saranno individuate apposite aree per la sosta e lo svago, adeguatamente attrezzate con panchine, tavole e tutti quegli impianti precari e mobili, volti al raggiungimento degli obiettivi suesposti.

L'area dei Mareschi è composta in parte da proprietà comunale ed in parte da proprietà privata.

Per la realizzazione delle attività e degli interventi di cui sopra si privilegeranno le aree pubbliche, mentre per gli interventi sulle proprietà private, anche finalizzati al recupero di alcuni piccoli ruderi che potrebbero rivestire una valenza didattica, si dovrà procedere ad opportuni convenzionamenti con i proprietari, sia per l'accesso ai fondi che per la visitabilità di tali strutture.

In tutta l'area è consentita la manutenzione arborea esistente, con il mantenimento degli alberi di pregio, mentre si pone il divieto di nuove piantumazioni intensive di elementi contraddittori, quali, ad esempio le conifere e le essenze esotiche.

Al fine di salvaguardare la risorsa propria dell'area, è vietato ogni tipo di intervento che preveda il rimodellamento ed il riempimento con depositi di materiali impropri, ed in particolare di inerti.

Fermo restando che è necessario privilegiare la destinazione a prato ed a pascolo, si determina che sulle aree pubbliche sarà a cura dell'Amministrazione la pulizia del sottobosco, la manutenzione puntuale dei fossi e canali scolmatori ed ogni altra attività di recupero ambientale.

Sulle aree di proprietà privata, salvo quanto si potrà stabilire con le convenzioni di cui sopra, si prevedono gli interventi manutentivi e migliorativi di cui al punto precedente, oltre alle normali attività silvo-pastorali e alla piantumazione delle specie proprie della zona.

Si esclude pertanto ogni trasformazione colturale che possa pregiudicare la qualità dell'areale e si pone il divieto, come detto, di ogni e qualsiasi attività edilizia che non sia finalizzata agli scopi predominanti del presente articolo.

A tutela e salvaguardia dell'ambiente, ivi comprese le falde acquifere sotterranee, tutte le attività agricole devono essere sottoposte alla normativa di certificazione agricoltura biologica (vedi "Regolamento C.E.E. 2092/91").

Per quanto riguarda la Zona di Mareschi valgono le prescrizioni previste per le classi di utilizzazione urbanistica individuate nella carta di sintesi e nella normativa vigente, con particolare riferimento alle seguenti classi: IIA, IIC, IIIa2a, IIIa2c, IIIb3.

Tali prescrizioni sono inoltre richiamate all'art. 33 delle presenti Norme.

La Tavola di Piano P3/c, allegata, individua inoltre, nella zona dei Mareschi, la perimetrazione di massimo invaso di un bacino di laminazione necessario per regimare le portate di piena dei torrenti sul versante, all'interno del quale non è ammessa alcuna fruizione incompatibile con tale utilizzazione di salvaguardia idraulica in particolare l'intero bacino ricade in zona IIIAa2d individuata dalla carta di sintesi, pertanto all'interno del bacino non è ammesso alcun intervento edificatorio.

### **Art. 8.3 - Aree di aziende agricole "aCa"**

*Il P.R.G. prevede la salvaguardia ed il recupero di aziende agricole funzionanti individuate nelle aree "aCa".*

*In tale area sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di categoria I, II, III, IV, V; previa verifica della densità fondiaria di 0,03 mc/mq è ammessa anche la categoria VIIb.*

*Gli interventi di cui alle categorie III e VII devono rispettare i seguenti limiti:*

- *distanza dai confini: minimo mt 5,00*
- *confrontanza: minimo mt 10,00*
- *le fasce di rispetto previste dal P.R.G. o, in difetto, le disposizioni del D.M. 2.4.68 n° 1444, purché, in entrambi i casi non in contrasto con il nuovo Codice della Strada e suo Regolamento attuativo.*

*A completamento del presente articolo si richiamano, per quanto non in contrasto tutte le indicazioni di cui all'art. 8 delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.*

**Art. 9 - CENTRO STORICO “al1”**

Il P.R.G. individua l'ambito complessivo del centro storico, e per esso ammette interventi di iniziativa pubblica e/o privata e prescrive normative specifiche in sede di P.P.E., P.d.R. e di concessione singola.

In sede di eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo operare con P.P.E. di iniziativa pubblica e nei limiti dei comparti quali individuati in planimetria di Piano.

La ristrutturazione urbanistica va intesa come operazione di carattere eccezionale a cui ricorrere solo a seguito di specifiche motivazioni di interesse pubblico e di verifica degli obiettivi di valorizzazione del tessuto storico.

Qualora la ristrutturazione urbanistica, per documentate ragioni di pubblica utilità, dovesse riguardare una parte di comparti e/o comparto, il P.P.E. dovrà essere inserito in un progetto di massima esteso a tutto il comparto che definisca prioritariamente gli interventi sui fabbricati ed aree limitrofe.

Con il S.U.E. (P.P.E.) nel centro storico, sono ammessi interventi di categ. VI, alle seguenti condizioni:

- che vengano mantenuti i limiti (altezza, allineamento, ritmi architettonici fra pieni e vuoti dalle cortine esistenti sulla Via Torino e il solo restauro e risanamento conservativo per i fabbricati di valore documento;
- che i volumi edificati all'interno dei comparti siano oggettivati all'ampliamento delle aree libere interne a fini miglioramento di qualità abitativa: dovranno comunque essere rispettati i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7 del D.M. 2.4.68 n.1444, per le zone di tipo A ed i limiti di altezza di cui all'art. 8 del D.M. 2.4.68 n. 1444.

Sono fatte salve le norme del codice civile rispetto ai fabbricati.

Con P.d.R. di iniziativa privata, il cui ambito dovrà comprendere almeno un accesso dalla via ed un edificio unitario senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, estendendosi ad un contesto urbanisticamente significativo comprendente fabbricati principali, accessori e relative aree di pertinenza, sono consentite le categorie III (escluse tettoie), IV, V di tipo C - VII, IX, semprechè vengano rispettate le densità fondiarie in atto salvo per quanto attiene gli ampliamenti (categ. VIIb) ed alla categoria III.

Nel centro storico, in assenza di S.U.E. sono ammessi gli interventi di categoria I, II, III (escluse tettoie), IV, Va e Vb, IX.

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti condizioni:

per i fabbricati esistenti lungo la via Torino, in sede di categ. Vb dovranno essere mantenute: la cortina edilizia, gli allineamenti in atto, le altezze preesistenti salvo la formazione di una banchina di cm 40 per l'adeguamento al problema sismico, i ritmi architettonici fra pieni e vuoti, i materiali ed i colori conseguenti all'esistente, la forma e l'andamento delle falde principali delle coperture, gli ingressi carrai delle vie ove esistenti, le destinazioni d'uso a fini residenziali e terziari quali già prevalenti in atto.

Il recupero dei volumi ex agricoli inutilizzati ed il loro riuso per abitazione o per altre destinazioni ammesse, potrà essere consentito, mediante l'intervento di ristrutturazione B con cambio di destinazione d'uso, prevedendo anche il completo utilizzo delle volumetrie esistenti, a condizione che i volumi in oggetto siano compresi negli edifici principali o caratterizzati da dimensioni e struttura adeguanti al riuso previsto, e fatti salvi in ogni caso i diritti di terzi con particolare riferimento alle distanze tra edifici (pareti finestrate).

Nelle zone di interesse sociale e pubblici “S1 e S2” valgono le norme e/o regole specifiche di cui all'art. seguente.

Sui fabbricati esistenti all'interno dei comparti, gli interventi di categ. III e VIIb che determinano l'aggiunta di volumi eccedenti le sagome, dovranno risultare:

- a. a completamento di uno spazio chiuso da almeno 3 lati;
- b. ad integrazione di una volumetria originaria nel rispetto dei caratteri architettonici dei fabbricati esistenti;
- c. necessari alla realizzazione o all'adeguamento dei servizi igienici e al miglioramento della qualità abitativa. L'eventuale ampliamento è consentito, in assenza di volumi rustici da recuperare, unicamente su spazi privati e sempre nel rispetto dei diritti di terzi ed in coerenza con le prescrizioni di carattere tipologico ambientale;

- d. dalla demolizione di superfetazioni (comprese tettoie chiuse da 3 lati, e/o bassi fabbricati) e loro rilocalizzazione su volumi preesistenti.

Gli interventi di categ. VIIIb in generale dovranno assicurare:

- il recupero dello spazio urbano di inserimento e del sistema viario esistente con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con l'individuazione di parcheggi marginali e non;
- le rigorose riprese anche architettoniche degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie di carattere architettonico, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi analoghi requisiti strutturali di quelli precedenti;
- la demolizione di cui alla categ. IX di baracche, tettoie e simili, nonché delle superfetazioni, devono condursi contestualmente alla realizzazione dell'intervento principale e degli ampliamenti ad essi conseguenti;

Sempre in assenza di S.U.E., sulle aree libere interne, è ammessa la costruzione "una sola volta dall'approvazione ~~della presente variante~~ **del vigente PRGC (D.G.R. n° 48-7286 del 07/10/2002)**" di autorimessa da costruirsi obbligatoriamente in aderenza a fabbricati o recinzioni a parete piena esistenti, rispettando:

- i diritti di terzi
- il valore massimo di 18 mq di superficie coperta per ogni unità abitativa della quale costituiranno pertinenza
- copertura con tetto a falde inclinate, con colmo sul lato lungo, manto in tegole curve e pendenza massima di 30 gradi
- altezza massima di mt 2,50 al filo di gronda.

*E' ammessa la trasformazione d'uso a favore della residenza dei sottotetti, ai sensi L.R. 21/98 e s.m.i. con eventuale sopraelevazione finalizzata alla realizzazione di una banchina con altezza max di 40 cm per adeguamento alla normativa antisismica.*

Conseguentemente a tale trasformazione d'uso potranno essere realizzati abbaini la cui altezza non superi il colmo del tetto, che siano rivolti verso le corti interne e realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici, costruttivi e dimensionali di quelli già esistenti nel centro storico.

Sia in presenza che in assenza di S.U.E. valgono le seguenti prescrizioni:

- i fabbricati di documento saranno oggetto di restauro e risanamento conservativo,
- i fabbricati di interesse storico-ambientale saranno oggetto di ristrutturazione di tipo A e restauro e/o risanamento conservativo,
- i fabbricati in contrasto sono assoggettati a sola manutenzione ordinaria e debbono essere adeguati ai materiali e caratteristiche tipologiche dell'area,

I fabbricati sopraelencati sono individuati nella Tav. P5/1; nella stessa Tav. P5/1 la legenda fornisce ulteriori prescrizioni sulle aree e manufatti del centro storico.

Per tutto il Centro storico, in sede di ripristino e/o di sostituzione degli elementi esterni con caratteristiche architettoniche e/o di valore architettonico (inferriate, cornici, zoccoli, infissi, pavimentazioni, ecc.), devono essere rispettate le forme tradizionali più diffuse.

*In caso di interventi edilizi che comportano l'aumento di unità immobiliari a destinazione residenziale, devono essere reperiti su suolo privato posti auto nel numero di 1 per ogni nuova unità immobiliare, da assoggettare a vincolo pertinenziale. I casi in cui risulti impossibile reperire i posti auto saranno sottoposti alla valutazione della C.E.C.*

**Art. 10 - Nuclei frazionali: al2, Cresto, al3 Codrei, al4 Maisonetta, al8 Vignassa, al9/1 Mareschi, al9/2 Santamborno, al9/3 Piochera, al10 Pian Palmero.**

Per i nuclei frazionali come perimetrati nella cartografia del P.R.G., gli interventi edilizi vengono così disciplinati:

- a. sui fabbricati esistenti sono ammessi, con concessione singola, interventi di categoria, I, II, III, IV, V, IX e VIIb purché quest'ultima categoria riguardi volumetrie in aggiunta (sopraelevazione o ampliamento) a fabbricati esistenti o concessi alla data di adozione ~~delle presenti N.T.A.~~ **del vigente P.R.G. (D.G.R. n° 48-7286 del 07/10/2002)** rispetti i limiti di cui al successivo punto b) e mantenga le caratteristiche formali e tipologiche dei fabbricati esistenti. E' ammesso altresì il cambio di destinazione d'uso ed il recupero a scopi residenziali delle superfici costruite, diversamente destinate, compresi bassi fabbricati, anche extragricoli e finalizzati all'ampliamento funzionale delle residenze esistenti. E' consentito in sede di categoria IX spostare la volumetria abbattuta sui volumi esistenti residenziali.
- Nell'eseguire interventi di categoria III, V e VIIb si debbono rispettare la volumetria, l'altezza, la confrontanza, gli allineamenti in atto, e/o previsti dal P.R.G., le distanze a norma di Codice Civile.
- Sono comunque ammesse le modificazioni della quota di gronda e/o di colmo dei tetti per consentire luci nette regolamentari dei locali, e comunque con un massimo di mt 0,40.
- b. sulle aree libere, che alla data di adozione delle presenti N.T.A. non risultassero necessarie a verificare la densità fondiaria di fabbricati preesistenti, sono ammessi interventi di categoria VIIa realizzati con concessione singola, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- UF: 0,17 mq/mq.
  - *rapporto di copertura **RC** max 0,20 della superficie fondiaria SF*
  - dell'altezza come da D.M. 2.4.68 n° 1444 art. 8, con un massimo di mt. 8
  - dalla confrontanza come da D.M. 2.4.68 n° 1444 art. 9
  - degli allineamenti in atto o previsti dal P.R.G. od, in difetto, quelli derivanti dall'applicazione del D.M. 2.4.68 n° 1444 art. 9, secondo comma;
- c. nei nuclei frazionali sono ammesse le seguenti destinazioni:
- residenza in genere;
  - attività commerciali per generi vari a servizio della residenza;
  - terziario
  - attività artigianali a servizio della residenza;
  - abitazioni ed attrezzature rurali con esclusione degli allevamenti zootecnici industriali;
  - servizi ed attrezzature sociali a livello locale;
  - uffici pubblici o di uso pubblico;
- d. per tutti gli interventi ammessi, le tipologie architettoniche, sia per quanto attiene alle sagome sia ai materiali da riproporre, debbono rigorosamente riprendere le preesistenze dell'area.

Tutte le ipotesi di trasformazione e di modificazione di cui al punto b) consentono al Comune di chiedere ai privati la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale sia sui fabbricati esistenti che sugli spazi liberi fino ad ottenere la demolizione di superfetazioni recenti ovvero la rimozione di baracche, tettoie, recinzioni ecc. che risultino in contrasto con il decoro e la qualità dell'ambiente costruito.

Per quanto riguarda i nuclei frazionali valgono le prescrizioni previste per le classi di utilizzazione urbanistica individuate nella carta di sintesi e nella normativa vigente. Tali prescrizioni sono inoltre richiamate all'art. 33 delle presenti Norme.

#### **Art. 11 - Aree di completamento aR**

*Nelle aree di completamento sono ammessi tutti gli interventi edilizi (categoria I, II, III, IV, V, VI, VIIa, VIIb). Gli interventi di categoria VIIa sono ammessi con titolo edilizio semplice o convenzionato.*

*La destinazione delle aree di completamento è residenziale-commerciale e terziaria-direzionale; sono comunque ammesse le attività artigianali di servizio e di produzione purché non rumorose, moleste o inquinanti. Di conseguenza sono ammesse le trasformazioni d'uso purché compatibili con la destinazione delle aree stesse.*

*Per gli interventi di categoria VI è obbligatoria la formazione di S.U.E. la cui estensione sarà di volta in volta concordata con il Comune. Gli interventi edilizi dovranno rispettare rigorosamente i caratteri tipologici dell'area.*

Gli interventi edilizi riguardanti sia la residenza che le attività commerciali, direzionali, artigianali, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- gli allineamenti stradali e le fasce di rispetto previste dal presente PRGC;
- la utilizzazione fondiaria massima ammessa è di mq/mq 0,13 per le aree ~~aR1, aR6, aR10, aR11, aR12, aR13, aR14, aR15~~ e di mq/mq 0,16 e per le aree ~~aR2, aR3, aR4, aR16, aR17~~;
- gli interventi di categ. III sono ammessi per tutti gli edifici esistenti, sia residenziali che commerciali.
- l'altezza max mt 8.50 con 3 p.f.t..
- rapporto di copertura **RC** max 0,20 della superficie fondiaria SF
- indice di permeabilità **Ip** min 70% della superficie fondiaria SF
- la confrontanza di cui al D.M. 2.4.68 n° 1444 art. 9, punto 2;
- la distanza dai confini pari a 1/2 dell'altezza con un minimo di mt. 5,00, salvo vincoli con i confinanti che consentano di ridurre e/o annullare dette distanze;
- garantire la dotazione di aree di cui all'art. 21 L.R. n° 56/77 e s.m.i., qualora si intervenga con permesso convenzionato e/o SUE.
- per i lotti liberi, interclusi, l'accessibilità attraverso una viabilità pubblica o di uso pubblico da realizzarsi nel rispetto dell'art. 57 del R.E.

Dovranno essere garantiti i servizi di cui all'art. 21, L.R. 56/77 e s.m.i..

Sull'area fondiaria di pertinenza di ogni edificio o complesso di edifici dovranno essere riservate, anche su più piani, aree destinate a parcheggi privati nella misura minima di 10 mq ogni 35 mq di Sul (ovvero Legge 122/89) destinata a residenza, sedi associative, artigianato di servizio, uffici non aperti al pubblico. Tale superficie può essere reperita anche in autorimesse private, la cui altezza f.t. misurata al filo di gronda, non può superare 2,50 e purché il rapporto di copertura non superi  $\frac{1}{2}$  del lotto fondiario. Dette autorimesse, qualora esterne, debbono essere preferibilmente collegate fisicamente con il fabbricato primario e devono rispettare le prescrizioni tipologiche ed estetiche di cui all'art. 6 - III – **Adeguamenti funzionali (Una Tantum)** comma 2.

Le aziende agricole esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A possono mantenere la loro attività senza occupare ulteriori aree libere, ma con la possibilità di modificare le destinazioni d'uso delle superfici utili di pavimento esistenti a favore della residenza.

#### **Art. 12 - Aree consolidate di vecchia formazione: aRcv**

Nelle aree edificate di vecchia formazione sono ammessi, sul patrimonio edilizio esistente, interventi di categoria I, II, III, IV, V, VI, VIIb, VIII.

In sede di interventi di categoria III la distanza dei confini è quella prevista dal Codice Civile, fermo restando il rispetto delle fasce di rispetto e/o degli allineamenti di P.R.G.

Per gli interventi di categoria VI e VIII è obbligatoria la formazione di S.U.E., tutti gli altri interventi sono soggetti a titolo edilizio semplice.

- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| - Indice di utilizzazione fondiaria (UF): | 0,20 mq/mq.;                    |
| - altezza massima:                        | mt. 8,50                        |
| - n. piani f.t.:                          | max 3 piani f.t. abitabili;     |
| - rapporto di copertura (RC):             | 1/2 della superficie fondiaria. |

Dovranno essere garantiti i servizi di cui all'art. 21, L.R. 56/77 e s.m.i..

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle in atto e pertanto: la residenza, il terziario, il commerciale e l'artigianato.

E' fatto obbligo di rispettare rigorosamente le tipologie prevalenti in atto.

Si interviene con la categ. VIIb unicamente per consentire agli edifici esistenti di usufruire della cubatura residenziale residua.



E' consentito, una sola volta, realizzare una autorimessa e/o una tettoia aperta per ogni unità abitativa nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 6 delle presenti norme e delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- aderenza ai fabbricati esistenti; laddove non sia possibile l'aderenza vale il rispetto del Codice Civile.
- la superficie libera del lotto, dopo l'intervento, non dovrà comunque essere inferiore ad 1/3 della superficie fondiaria del lotto;
- *devono essere rispettate le prescrizioni tipologiche ed estetiche di cui all'art. 6 - III – Adeguamenti funzionali (UNA TANTUM) comma 2.*

Per le attività commerciali ed artigianali esistenti, oltre agli interventi di categ. III per l'ampliamento dell'area produttiva (uffici, vetrine, laboratori, spazi di vendita) è prevista la realizzazione di bassi fabbricati, la cui altezza non superi mt. 4 al filo di gronda e mt. 6,5 al colmo, con pendenza massima delle falde di 30 gradi. I bassi fabbricati destinati a deposito, magazzinaggio o rimessaggio, saranno consentiti fino al raggiungimento di una superficie massima coperta pari a 1/2 del lotto fondiario.

### **Art. 13 - Aree consolidate di recente formazione: aRc**

Nelle aree edificate di recente formazione sono ammessi, sul patrimonio edilizio esistente, interventi di categoria I, II, III, IV, V, VI, VIIb, VIII.

In sede di interventi di categoria III la distanza dei confini è quella prevista dal Codice Civile, fermo restando il rispetto delle fasce di rispetto e/o degli allineamenti di P.R.G.

Per gli interventi di categoria VI è obbligatoria la formazione di S.U.E. la cui estensione sarà di volta in volta concordata con il comune.

L'indice di utilizzazione fondiaria (UF) è di 0,3 mq/mq per le aree aRc4 ~~aRc2, aRc5, aRc6/1, aRc7, aRc9/1, aRc11, aRc18/1, aRc19~~; di 0,2 mq/mq per le aree aRc3 ~~aRc1, aRc3/3~~; di 0,16 mq/mq per le aree aRc2 ~~aRc3/2, aRc16~~; e di 0,13 mq/mq per le aree aRc1. ~~tutte le altre aree.~~ Le trasformazioni ammesse devono rispettare i seguenti indici e parametri edilizi:

- |                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| - altezza massima:            | mt. 8,50                            |
| - n. piani f.t.:              | max 3 piani f.t. abitabili;         |
| - rapporto di copertura (RC): | 1/2 della superficie fondiaria S.F. |
| - Indice di permeabilità (IP) | 40% della S.F.                      |

Nelle aree aRc1/1 ~~aRc13/4~~ e aRc1/2 ~~aRc20/4~~ il rapporto di copertura è fissato nel 20% della S.F. e l'indice di permeabilità nel 70% della SF.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle in atto e pertanto: la residenza, il terziario, il commerciale e l'artigianato.

In sede di interventi di categoria VIIb è consentito operare con ampliamenti sui fabbricati esistenti sino alla saturazione dell'indice di utilizzazione fondiaria di zona, qualora non raggiunta dal precedente intervento e senza frazionamenti successivi.

E' consentito, una sola volta, realizzare una autorimessa e/o una tettoia aperta per ogni unità abitativa nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 6 delle presenti norme e delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- aderenza ai fabbricati esistenti; laddove non sia possibile l'aderenza vale il rispetto del Codice Civile.
- la superficie libera del lotto, dopo l'intervento, non dovrà comunque essere inferiore ad 1/3 della superficie fondiaria del lotto;
- *devono essere rispettate le prescrizioni tipologiche ed estetiche di cui all'art. 6 - III – Adeguamenti funzionali (UNA TANTUM) comma 2.*

Per le attività commerciali ed artigianali esistenti, oltre agli interventi di categ. III per l'ampliamento dell'area produttiva (uffici, vetrine, laboratori, spazi di vendita) è prevista la realizzazione di bassi fabbricati, la cui altezza non superi mt. 4 al filo di gronda e mt. 6,5 al colmo, con pendenza massima delle falde di 30 gradi. I bassi

fabbricati destinati a deposito, magazzino o rimessaggio, saranno consentiti fino al raggiungimento di una superficie massima coperta pari a 1/2 del lotto fondiario.

#### **Art. 14 - Aree residenziali di nuovo impianto da realizzarsi mediante S.U.E.: an**

Nelle aree di cui trattasi il P.R.G. prevede che le edificazioni, con categoria VIIa, vengano realizzate a mezzo di S.U.E. per aree unitarie od ambiti organici la cui definizione dovrà avvenire sulla base di indicazioni da parte del Comune che dovrà individuare, con uno schema di riferimento redatto dal proponente, la localizzazione dei servizi pubblici e l'ambito interessato.

La destinazione delle aree di nuovo impianto, è residenziale: sono quindi escluse le attività industriali ed artigianali di produzione e le attività agricole; sono ammesse le attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e terziarie in genere nonché quelle artigianali di servizio alla residenza.

Nella formazione dei S.U.E. sulle predette aree devono essere rispettati i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione territoriale (UT): 0,30 mq/mq
- indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,40 mq/mq
- i limiti di confrontanza di cui all'art. 9 del D.M. 2.4.68 n° 1444 per le zone territoriali omogenee di tipo C;
- allineamenti stradali come fissati dal P.R.G. con le precisazioni di cui al successivo art. 30;
- la distanza dai confini del S.U.E. di un minimo di mt. 5.00;
- il RC previsto in S.U.E. e comunque non superiore ad 1/3 della superficie fondiaria;
- Indice di permeabilità (IP) 50% della S.F.
- l'altezza massima della costruzione (H): 9.50 ml con 3 p.f.t. abitabili

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, come sopra individuati, dovranno essere formati sulla base di quanto precisato in cartografia, delle norme di cui ai precedenti commi 3 e 4, e nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

~~Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovranno prevedere il reperimento di quote di aree destinate a spazi pubblici, come previsto al punto 2, art. 21 della L.U.R. fatte salve le indicazioni relative alla distribuzione degli spazi pubblici e delle viabilità fornite dallo schema di riferimento di cui sopra.~~

Dovranno essere garantiti i servizi di cui all'art. 21, L.R. 56/77 e s.m.i..

In sede di S.U.E., la viabilità principale di Piano, potrà subire lievi modifiche di tracciato.

Sui fabbricati esistenti alla data di approvazione della variante 2002 e/o nelle aree di pertinenza sono consentiti interventi di categ. I, II, III, IV, V.

Per la zona an5, gli accessi sulla viabilità pubblica principale, dovranno avvenire sulla Via Torino, e sulla Via Musinè per le zone an8 e an9, con le prescrizioni di cui ai precedenti commi.

#### **Art. 15 – Area per edilizia sociale a S.U.E. con percentuale ad edilizia economica popolare “an167”**

La presente variante al P.R.G. individua una zona destinata ad edilizia sociale (ai sensi del DPCM 16/7/2009) denominata “an167” nella quale sono ammessi interventi di categoria VIIa da assoggettarsi ad un unico S.U.E..

~~Nella formazione di S.U.E. dovranno essere individuati un ambito minimo per Edilizia Sociale pari al 50% dell'intera area ed il restante ambito ad edilizia residenziale privata.~~

Nella formazione di S.U.E. sulla predetta area, si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione territoriale (UT): 0,30 mq/mq
- indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,40 mq/mq
- rapporto max di copertura 30% della sup. fondiaria;
- i limiti di confrontanza di cui all'art. 9 del D.M. 2.4.68 n° 1444 per le zone territoriali omogenee di tipo C;
- allineamenti stradali come fissati dal P.R.G. con le precisazioni di cui al successivo art. 40;

- la distanza dai confini del S.U.E. di un minimo di mt. 5,00;

#### **Art. 16 - Aree per attività terziarie anche di carattere arteriale "aPa1, aPa2"**

Il P.R.G. prevede la formazione di 2 aree per attività terziarie, anche di carattere arteriale, in funzione della viabilità principale.

Sono consentite attrezzature per impianti di distribuzione del carburante, officine di riparazione autoveicoli, locali di vendita ed esposizioni, attrezzature di ristoro come bar, ristoranti, motels, uffici anche di tipo terziario direzionale, artigianale in genere, edifici pubblici e di pubblica utilità.

Nelle aree di cui sopra è ammessa la residenza strettamente necessaria alle attività previste.

Gli interventi consentiti sono quelli di categoria I, II, III, IV, V, VIIb sui fabbricati esistenti ed VIIa sulle aree libere.

L'edificazione con categoria VIIa dovrà avvenire preceduta da S.U.E. anche estesi a singoli lotti organici, che comunque tengano conto degli accessi prevalentemente da vie pubbliche e/o di uso pubblico, in un quadro con caratteristiche ambientali omogenee fra loro, e con le seguenti prescrizioni specifiche:

- rapporto max di copertura 30% della sup. fondiaria;
- superficie lorda di pavimento pari a 0,60 mq/mq da applicarsi sulla superficie fondiaria, ottenuta detraendo dalla superficie territoriale del S.U.E. le aree destinate a verde pubblico, strade e passaggi pedonali pubblici o gravati di uso pubblico ai sensi di Legge;
- altezza max: mt. 8.00 e 2 p.f.t.;
- distanza dai confini: minimo mt. 5;
- confrontanza: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10.00;
- arretramenti stradali: come previsto in P.R.G. ovvero da definirsi in sede di S.U.E.

In assenza di S.U.E. negli interventi di categoria VIIb si dovrà riservare una quantità di aree per attrezzature a servizio degli insediamenti commerciali nella misura stabilita dall'art. 21, punto 3° della L.U.R., aumentata di 25 mq per abitante nel caso sia prevista anche una quota di residenza. Dette aree dovranno essere convenientemente sistemate a verde e parcheggi anche di uso pubblico a cura degli interessati, nel quadro di un programma di riordino ambientale e nel rispetto dell'art. 30 comma 8 del RE.

In presenza di S.U.E. le aree relative agli standard di cui all'art. 21, punto 3 della L.U.R. dovranno essere destinate per almeno la metà a parcheggi pubblici mentre la restante parte dovrà essere destinata a verde pubblico. Qualora sia prevista una quota di residenza, comunque per un massimo di 1 unità abitativa per ogni attività terziaria e/o produttiva, dovrà essere rispettato anche lo standard minimo di cui all'art. 21, punto 1, della L.U.R.

La quantità di parcheggi privati di cui al precedente comma si determina in base alla nuova volumetria calcolata come da nota 12.

Si precisa che la quota 0,00 da cui partire per il conteggio del volume e dell'altezza del fabbricato dovrà essere verificata sulla S.S. n° 25 antistante.

#### **Art. 17 - Area per attività terziarie esistenti "aPa3"**

In detta area sui fabbricati esistenti sono ammessi a concessione singola interventi di categoria I, II, III, IV.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle in atto:

artigianale di servizio e di produzione non nociva e/o molesta, abitativa e per uffici connessi all'attività, commerciale, usi sociali e pubblici.

Per gli interventi di categoria III la distanza dai confini è quella prevista dal Codice Civile, fermo restando il rispetto delle fasce di rispetto e/o gli allineamenti di P.R.G..

Sulle aree libere non sono ammessi fabbricati di qualsiasi tipo ad eccezione di quelli previsti dalla cat. III o per volumi tecnici.

#### **Art. 18 - Aree per attività polifunzionali di rango elevato (As)**

Il presente P.R.G. individua un'area di nuovo impianto per la formazione di servizi pubblici, impianti di pubblica utilità ed arredo urbano attrezzato.

A tal fine si prevede che nell'area si insedino prioritariamente servizi pubblici di interesse comune (attrezzature di interesse comune e polifunzionali, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, aree per mercato coperte e non coperte).

In detta area è ammessa la categoria VIII di intervento, da formarsi sulla base di S.U.E di pubblica iniziativa e per un ambito che abbia le caratteristiche di area autonoma, funzionale, con accessibilità e servizi pubblici.

L'edificazione in presenza di progetti di pubblica iniziativa dovrà rispettare:

- altezza massima mt. 11,50 per volumi pubblici;
- distanza dai confini pari all'altezza dei fabbricati previsti con un minimo di mt 5,00;
- confrontanza pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di mt. 10;
- arretramenti stradali previsti dal P.R.G..
- rapporto di copertura pari al 30% della superficie fondiaria.

Sugli edifici esistenti, di carattere pubblico o di pubblica utilità, sono ammessi interventi di categoria I, II, III, IV, V con estensione e con caratteristiche adeguate alle funzioni da insediare ed alla centralità dell'area di intervento.

#### **Art. 19 - Attività artigianali comprese in aree programmate "aP1/a; aP1/b"**

I fabbricati esistenti nell'area aP1/b, destinata alle attività produttive artigianali, realizzati in attuazione di P.I.P. unitario di iniziativa pubblica, possono essere assoggettati ad interventi di categoria I, II, V e VIIb e nelle more di prescrizione del P.I.P. vigente con le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura 60% della superficie fondiaria;
- altezza massima degli edifici mt. 8 qualunque sia la destinazione. In tale limite non sono ricomprese eventuali strutture tecnologiche;
- rispettare le distanze di mt. 10 dalla via Abegg e dalle strade di P.R.G.; di mt 8,00 dai confini di proprietà; di mt. 10,00 tra i fabbricati;
- piani massimi fuori terra 2 per uffici ed abitazioni;
- destinazioni d'uso previste: produttiva industriale; abitativa connessa all'attività (alloggio custode e/o conduttore); magazzini; uffici connessi all'attività produttiva la cui entità deve risultare congruente con l'attività primaria di produzione; usi sociali e pubblici; artigianale e commerciale di complemento per la vendita di prodotti di propria produzione o pertinenti con l'attività artigianale in atto.
- spazi liberi: a verde 10 mq/30 mq; a parcheggio 10 mq/30 mq.

Nell'area aP1/a sono ammessi interventi di categoria VIIa da attuarsi mediante S.U.E., con le prescrizioni previste per l'area aP1/b.

#### **Art. 20 Aree per impianti industriali esistenti "aP2a; aP2b"**

Gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti in dette aree potranno avvenire sulla base di concessione diretta per le categorie I, II, V, VIIb.

Sulle aree libere, gli interventi di categoria VI e VIIa sono ammessi sulla base di S.U.E. estesi all'intera area e/o ad ambiti organici quali predefiniti dalla Pubblica Amministrazione, le cui prescrizioni sono di seguito definite:

- r/c 60% della superficie fondiaria;

- altezza massima degli edifici mt. 8 qualunque sia la destinazione. In tale limite non sono ricomprese eventuali strutture tecnologiche;
- rispettare le distanze di mt. 10 dalla via Abegg e dalle strade di P.R.G.; di mt 8,00 dai confini di proprietà; di mt. 10,00 tra i fabbricati;
- piani massimi fuori terra 2 per uffici ed abitazioni;
- destinazioni d'uso previste: produttiva industriale; abitativa connessa all'attività (alloggio custode e/o conduttore); magazzini; uffici connessi all'attività produttiva la cui entità deve risultare congruente con l'attività primaria di produzione; usi sociali e pubblici; artigianale e commerciale di complemento per la vendita di prodotti di propria produzione o pertinenti con l'attività artigianale in atto.
- spazi liberi: a verde 10 mq/30 mq; a parcheggio 10 mq/30 mq.

#### **Art. 21 - Aree di trasformazione TR**

*In tali aree per le destinazioni e attività esistenti, sono ammessi gli interventi edilizi I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII con le seguenti prescrizioni:*

- *per gli impianti produttivi e terziari, sono ammessi esclusivamente gli interventi I,II,III,IV,V,VI,VIIb,VIII;*
- *per la residenza connessa esistente sono ammessi esclusivamente gli interventi I, II, III, IV, V;*

*E' ammesso il cambio di destinazione delle aree a favore delle destinazioni residenziali, compresa l'edilizia sociale, e/o turistico ricettive mediante interventi V,VI, VII e VIII, previo assoggettamento a SUE e nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi :*

- *indice di utilizzazione territoriale (UT): 0,30 mq/mq*
- *indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,40 mq/mq*
- *rapporto max di copertura 30% della sup. fondiaria;*
- *i limiti di confrontanza di cui all'art. 9 del D.M. 2.4.68 n° 1444 per le zone territoriali omogenee di tipo C;*
- *allineamenti stradali come fissati dal P.R.G. con le precisazioni di cui al successivo art. 40;*
- *la distanza dai confini del S.U.E. di un minimo di mt. 5,00;*

*Dovranno essere garantiti i servizi di cui all'art. 21, L.R. 56/77 e s.m.i..*

*Il cambio di destinazione delle aree è subordinato alla esecuzione delle indagini ambientali ai sensi del Dlgs. 152/2006 e s.m.i. sull'intera area ed alla realizzazione degli interventi di bonifica eventualmente necessari.*

#### **Art. 22 - Aree private di interesse pubblico: S1-S2**

In tali ambiti, all'interno dei quali preesistono fabbricati a destinazione sociale, pubblica e di pubblica utilità sono ammessi i seguenti interventi:

Sui fabbricati esistenti categoria I, II, III, IV, V, VIIb IX.

Sulle aree libere interventi di categoria VIIa, sulla base di un S.U.E., esclusivamente con destinazione d'uso sociale e/o di pubblico interesse con le seguenti prescrizioni:

- *per l'area "S1" r/c pari ad 1/5 dell'area libera con altezza massima mt 11 e 3 p.f.t.;*
- *per l'area "S2" r/c pari ad 1/4 dell'area libera con altezza massima mt 10,50 e 3 p.f.t.;*

Per le sopra richiamate aree valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- *i limiti di confrontanza di cui all'art. 9 del D.M. 2.4.68 n° 1444 per le zone territoriali omogenee;*
- *la distanza dai confini minima di mt. 5,00;*
- *devono essere previsti servizi pubblici con destinazione e superfici adeguate alle attività previste.*

In particolare viene mantenuto l'uso agricolo della casa colonica fino alla modifica della destinazione per usi sociali e/o di pubblico interesse; sono consentiti interventi di categ. I, II, III, IV, V sul fabbricato esistente.

**Art. 23 - Aree per impianti tecnologici "It"**

Il P.R.G. definisce aree per impianti tecnologici quelle occupate da:

1. cimiteri
2. opere di presa comunale e/o sovracomunale degli acquedotti, compresi i pozzi artificiali e le stazioni di riserva e di manovra;
3. impianti per il trattamento e lo smistamento delle acque reflue e di fognatura;
4. impianti per depositi temporanei di stoccaggio e smistamento e smistamento dei rifiuti;
5. centrali ENEL, SIP, ITALGAS, ecc....
6. sedimi ferroviari ed aree pertinenziali;
7. depositi coperti, parcheggi veicolari per autolinee.

Gli interventi ammessi in dette aree sono di categ. I, II, V tipo A, VIIb, VIIa. Sui manufatti, sulle aree di pertinenza e sulle fasce di rispetto, gli interventi ammessi sono con le categ. I, II, III, IV, V.

Sono fatte salve le norme specifiche di settore qualora più restrittive.

Nel condurre gli interventi suddetti si dovranno rispettare le norme di legge e di regolamento per l'edificazione e il funzionamento proprie di ciascun impianto, nonché i limiti di altezza e di confrontanza di cui gli artt. 8 e 9 del D.M. 2/4/68 n° 1444, i disposti dell'art. 28 delle presenti N.T.A. per quanto specificatamente riguarda le fasce di rispetto, e gli allineamenti stradali.

Gli impianti tecnologici non possono essere collocati in altre zone del Piano se non tramite una esplicita variante al piano da adottarsi secondo le procedure più idonee fra quelle previste dall'Art. 17 della L.R. n° 56/77.

**Art. 24 - Aree di rispetto cimiteriale**

*La fascia di rispetto cimiteriale è riportata sulle cartografie di Piano.*

~~Nelle aree di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni nè ampliamenti di quelle esistenti; tuttavia è consentita la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati e di colture arboree industriali.~~

*Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto, di qualsiasi natura essi siano, sono consentite solo manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume .*

*Sono ammessi ampliamenti Una Tantum funzionali all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10% della superficie utile lorda. nella misura massima del 10% del volume esistente.*

*Sono infine consentiti interventi necessari per la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale.*

~~Per i fabbricati, eventualmente esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A., in detta area, sono consentiti interventi di categ. I, II, III, IV, V sui fabbricati esistenti.~~

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

## **PARTE TERZA - ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI, IMPIANTI SPECIALI, VINCOLI E DISPOSIZIONI FINALI.**

### **Art. 25 - Standard e livello dei servizi**

Il P.R.G.

- a. individua le attrezzature ed i servizi sociali a livello comunale;
- b. definisce gli standard ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i. a seconda delle caratteristiche degli insediamenti e precisamente:
  - insediamenti residenziali: 25 mq/abitante;
  - insediamenti commerciali e direzionali: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici, se in aree di nuovo impianto; 80% se si tratta di interventi all'interno del Centro Storico ovvero di interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento;
  - insediamenti industriali e/o artigianali: 20% della superficie territoriale dell'area interessata dagli insediamenti stessi, di cui almeno il 5% a parcheggio pubblico. Nel caso di impianti produttivi che il P.R.G. conferma nella loro ubicazione (sia che amplino oppure no) la dotazione minima di aree pubbliche si riduce al 10% della superficie fondiaria. Analoga riduzione è prevista per gli interventi nelle aree di riordino e per gli interventi nelle aree industriali e/o artigianali esistenti.

Detti standards devono essere verificati in sede di S.U.E.

Tanto in presenza quanto in assenza di S.U.E., è sempre facoltà del Comune chiedere la monetizzazione di quote di aree per servizi, quando la loro dismissione non risulti funzionale alle effettive necessità dell'utenza od all'organica distribuzione delle attrezzature e dei servizi sociali sul territorio.

~~In sede di S.U.E. detta monetizzazione non può riguardare i servizi espressamente indicati in cartografia e deve sempre fare salve le quote minime di parcheggi e verde attrezzato.~~

~~Le aree asservite ad uso pubblico in alternativa alla dismissione gratuita o all'esproprio, non sono utilizzabili nel computo delle superfici e dei volumi realizzabili con gli indici di utilizzazione e di densità fondiaria.~~

Sono fatte salve eventuali disposizioni speciali per le singole aree.

Il P.R.G. individua le aree a servizi nel modo seguente:

- aree espressamente vincolate:  
per le quali il PRG stabilisce che sono vincolati la localizzazione planimetrica riportata in cartografia, la superficie complessiva dell'area, i tipi di attrezzature previsti. Ferma restando la superficie complessiva delle aree, è facoltà del Comune modificare le superfici parziali indicate nel P.R.G. per ciascun tipo di attrezzatura prevista, oltreché precisarne topograficamente la posizione e la forma al momento dell'attuazione;
- aree indirettamente vincolate:  
per le quali il PRG stabilisce che è vincolante la quantità di superficie complessiva dell'area da dismettere per l'attuazione dei tipi di attrezzature previste dal P.R.G..

*Le aree da destinare ai servizi pubblici possono essere reperite in apposite strutture multipiano nonché nella struttura degli edifici, purché dette strutture siano direttamente e autonomamente accessibili dallo spazio pubblico; le aree destinate a parcheggio pubblico possono inoltre essere reperite nel sottosuolo, purché nelle aree sovrastanti, qualora piantumate o destinate a piantumazione, non siano pregiudicate le funzioni vegetative.*

*Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al primo comma non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e a politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi. (art. 21 LR 56/77 e s.m.i.)*

~~E' compito del Comune controllare che la perimetrazione definita delle aree indirettamente vincolate destinate ai diversi tipi di attrezzature a servizi sociali avvenga in modo corretto senza pregiudizio per la razionalità dell'ubicazione delle attrezzature previste.~~

~~Sono fatte salve le disposizioni in materia di servizi pubblici previste dalla L.R. 28/99.~~

~~Le aree a servizi che erano previste già prima degli eventi del 2000, vengono mantenute, pur se ricadenti in classe IIIA, esclusivamente se compatibili con gli studi geologici redatti ai sensi della Circ. Reg. 7/lap e con le indicazioni dei successivi artt. 46 e 46bis. In sede attuativa operano le prescrizioni contemplate da tali articoli. Qualora le suddette aree risultassero non idonee per le funzioni a cui sono destinate dal Piano, si dovrà procedere ad una variante al Piano stesso che, rilocalizzando le aree per servizi, consenta il rispetto degli standard urbanistici.~~

## **Art. 26 - Fasce di rispetto degli impianti tecnologici**

~~La fascia di rispetto cimiteriale riportata sulle cartografie di Piano, con parziali riduzioni della profondità di legge, sarà applicabile solo ad avvenuto rilascio, da parte delle autorità sanitarie competenti, dei prescritti provvedimenti autorizzativi, in assenza dei quali vige, indipendentemente dalle indicazioni cartografiche, la profondità di mt. 150.~~

Per le opere di presa degli acquedotti, i depuratori fognari, le pubbliche discariche, è richiesta una fascia di rispetto lungo il perimetro del territorio occupato dagli impianti stessi, di profondità non inferiore a:

- mt. 200 per le opere di presa degli acquedotti.

All'interno di tale fascia di rispetto una zona di tutela assoluta della profondità di mt. 10 dev'essere recinta e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche (DD.Lgs n. 152 dell'11/5/1999 e n.. 258 DEL 18/8/2000). E' fatta salva la possibilità di riduzione dell'ampiezza della fascia di rispetto su autorizzazione dell'autorità sanitaria competente.

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

Per i depositi coperti e i parcheggi veicoli per autolinee, in prossimità dei sedimi ferroviari, è fatto obbligo osservare una fascia di rispetto da detti sedimi, ai sensi del D.P.R. 11/7/1980 n° 753.

Per gli impianti di depurazione e le discariche valgono le norme del D.M. n. 43/77 e del D.LGS n. 22/97 e in genere la legislazione di settore.

## **Art. 27 - Aree e fasce di protezione idrografica**

### Vincolo di inedificabilità

*Per i corsi d'acqua naturali di uso irriguo e non il P.R.G. individua aree e fasce di protezione idrografiche in cui è vietata ogni nuova edificazione ed ogni opere di urbanizzazione relativa.*

*Fatte salve le disposizioni del successivo art. 40, sono ammesse tuttavia attrezzature pubbliche e/o private quali percorsi stradali, pedonabili e ciclabili, piantumazioni sistemazione a verde nonché le attrezzature sportive in genere o collegate con i corsi e specchi d'acqua principali, parcheggi, oltre naturalmente alle opere di protezione e di assestamento idraulico delle sponde e le opere per la conservazione dello stato di natura e delle coltivazione agricole.*

*Tutti i corsi d'acqua con caratteristiche di canale artificiale irriguo (principale e secondario) richiedono una fascia di rispetto di cui art. 29 della L.U.R. di profondità non inferiore a mt. 15 misurati dal piede esterno degli argini maestri se ubicati al di fuori del perimetro dei centri abitati.*

*All'interno del perimetro dei centri abitati, qualora i canali risultino difesi da adeguate opere di protezione, tale distanza si riduce a quella minima stabilita per i confini di proprietà in ciascuna area normativa.*

*In difetto di specifiche indicazioni nelle tavole del P.R.G. riguardo alle fasce di protezione idrografica, in presenza di fiumi, torrenti e canali ancorché questi ultimi non siano compresi fra quelli di cui al comma precedenti, la fascia di rispetto è stabilita in:*



- mt. 100 per fiumi, torrenti e canali non arginati;
- mt. 15 per fiumi, torrenti e canali arginati;
- mt. 200 per laghi naturali e artificiali e per le zone umide

*Le suddette distanze vanno rispettate solo al di fuori del perimetro dei centri abitati.*

*Tutti i fabbricati, compresi quelli rurali, esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A. nelle aree e fasce di protezione idrografica comunque definite nel presente articolo, potranno essere interessati esclusivamente da interventi di categ. I, II, IV, mentre i mutamenti d'uso tra i diversi tipi di insediamenti ammissibili sono solo quelli a favore degli usi rurali e residenziali. Sono sempre ammesse le demolizioni.*

*E' consentita l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda agricola ricadenti nelle aree e fasce di protezione idrografica ai fini del calcolo della volumetria edificabile per le abitazioni rurali.*

#### Acque pubbliche

*Ai sensi del D.L. 29 ottobre 1999 n. 490 – Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali – art. 146 (L. 8/8/1985 n. 431), fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. n. 1775 del 1933 sono sottoposti a tutela per una fascia di 150 mt, all'interno della quale è vietato "recare pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione" (art. 146 D.L. 22 gennaio 2004 n. 42). Gli interventi ammessi sono soggetti ad autorizzazione.*

*Ai sensi dell'art. 11 della L.R. 3/4/1989 n. 20, il vincolo di cui al comma precedente non si applica nei centri edificati, nei nuclei minori, nelle aree sia residenziali che produttive a capacità insediativa esaurita o residua e in quelle di completamento così definiti nei Piani Regolatori approvati ai sensi del titolo III della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.*

*Nelle aree oggetto del presente articolo le opere per il consolidamento, il contenimento e la prevenzione di frane e smottamenti e le opere per la difesa spondale dei corsi d'acqua, sono prioritariamente realizzate utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.*

#### **Art. 28 - Sedimi viari, fasce di rispetto, allineamenti**

Il P.R.G. 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 queste sedi sia 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 N.T.A. per il passaggio delle persone e/o dei veicoli, ferrovia compresa.

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

Il P.R.G. non considera fra i sedimi viari quelli che oltre ad essere di proprietà privata gravati o meno di servitù di pubblico passaggio, non raggiungano la dimensione media trasversale di mt. 4.00; analogamente non considera sedimi viari quelli che appartengono alle strade consortili o vicinali la cui larghezza non raggiunge la dimensione media di mt. 4.00.

Per entrambi i casi il P.R.G. stabilisce che convenzionalmente, e solo ai fini della distanza dai cigli, essi vengano assimilati ai lotti di terreni liberi e soggetti, per questo motivo, al rispetto delle distanze dai confini anziché da quelle di cigli stabiliti dalla legge ovvero precisati dal P.R.G..

Il P.R.G., a norma dell'art. 27 della L.U.R., prevede per i sedimi viari esistenti e/o in progetto ricadenti al di fuori dei centri abitati, adeguate fasce di rispetto dimensionate in base alle disposizioni del Nuovo Codice della strada e suo regolamento attuativo.

In difetto di specifiche indicazioni del P.R.G. relative alle fasce di rispetto, valgono le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e suo regolamento attuativo; ove quest'ultimo non detta disposizioni, vale quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 2/4/68 n° 1444.

**Nelle fasce di rispetto è vietata ogni nuova edificazione. Sono unicamente ammessi:**

- i nuovi allacciamenti;

- gli arredi viari, i percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, recinzioni e sistemazioni a verde pubblico e/o privato;
- la conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole;
- i parcheggi pubblici e i parchi pubblici;
- gli impianti per la distribuzione di carburante;

Questi ultimi sono consentiti nelle fasce di rispetto uguali o superiori a mt. 10 e devono destinare a verde di arredo almeno la metà della superficie complessivamente impegnata dall'impianto.

Esclusivamente all'interno del centro abitato individuato ai sensi del nuovo codice della strada, sono ammessi gli ampliamenti degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti criteri localizzativi:

- sul lato opposto a quello del sedime viario che si intende tutelare;
- sul lato prospiciente il sedime viario da tutelare, esclusivamente all'interno dell'allineamento creato da edifici preesistenti alla costituzione del vincolo;

Per i fabbricati rurali ad uso residenziale esistenti in dette fasce di rispetto all'esterno del centro abitato individuato ai sensi del nuovo codice della strada, sono consentiti interventi di cat. I, II, III, IV. Gli ~~alla condizione che all'atto di effettuare~~ interventi di categ. III (adeguamenti funzionali) sono ammessi nel rispetto delle caratteristiche dimensionali e funzionali di cui al 12° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i., e purché l'ampliamento venga realizzato al di fuori della fascia di rispetto o comunque sul lato opposto a quello del sedime viario che si intende tutelare.

Per le attrezzature agricole eventualmente esistenti nelle fasce di rispetto sono ammessi interventi di categ. I, II e IV.

*Lungo la linea ferroviaria il P.R.G. non definisce apposite fasce di rispetto, ma richiama integralmente gli artt. 40, 42, 49, 52, 54 del titolo III del D.P.R. 11/7/1980 n° 735 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità nell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto; attività di terzi in prossimità delle ferrovie".*

A tutela dei sedimi viari esistenti e/o in progetto al di fuori dei centri abitati, si stabilisce che nell'aprire canali e fossi, nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade pubbliche o di uso pubblico, deve essere osservata una distanza dal ciglio non inferiore alla profondità dei canali, fossi, escavazioni con un minimo di mt. 3.00.

Si stabilisce altresì che la distanza per impiantare alberi lateralmente alla strada non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza e comunque non inferiore a mt. 6.00.

Per impiantare siepi vive tenute ad altezza non superiore a mt. 1.00, siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati sostenuti da paletti, la distanza minima è di mt. 1.00. Per siepi vive e piantagioni di altezza superiore a mt. 1.00 la distanza minima dal ciglio stradale è di mt. 3.00.

Il P.R.G. stabilisce fasce di rispetto nei centri abitati e/o in loro vece prevede alcuni nuovi allineamenti stradali ovvero prescrive il rispetto degli allineamenti (o fili di fabbricazione) in atto ove non indicato.

In difetto di specifiche indicazioni di dette fasce o di nuovi allineamenti od in assenza di allineamenti in atto, valgono le disposizioni dell'art. 9 del D.M. 2/4/68 n° 1444.

Per le strade in progetto qualora il P.R.G. individuai nuovi allineamenti, essi hanno carattere indicativo in quanto connessi al tracciato definitivo del nuovo sedime viario e potranno essere ridotti fino a coincidere con il ciglio della nuova strada, in sede di progetto esecutivo della strada stessa o sua parte.

Pertanto i fabbricati eventualmente esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A. all'interno della fascia o dell'allineamento indicato in cartografia, potranno condurre gli interventi ammessi per l'area di appartenenza.

Gli interventi edilizi di categ. I, II, IV non richiedono il rispetto di allineamenti stradali, ma è fatta salva la facoltà del Comune di imporre arretramenti parziali dei fabbricati esistenti con profondità non superiore a mt. 3.00 allo scopo di migliorare le condizioni generali della viabilità urbana.

Le recinzioni sono ammesse in tutto il territorio comunale *purché nel rispetto degli artt. 52 e 33 del R.E.* e con le avvertenze che seguono:

- a. per motivazioni di carattere strutturale ed ambientale il P.R.G. prescrive allineamenti delle recinzioni in alcune aree di nuovo impianto e così come individuato nelle tavole di piano.
- b. Nelle aree agricole, nelle aree di valore ambientale, in aree di protezione idrologica e di rispetto cimiteriale sono ammesse recinzioni a giorno a trama leggera, ~~di altezza non superiore a mt. 2,00~~. In caso di siepi, queste devono essere intrecciate con essenze forti possibilmente a foglia non caduca. Lo zoccolo è ammesso soltanto per i tratti di recinzione da realizzarsi verso strade pubbliche o suolo pubblico o per la delimitazione di lotti già edificati. ~~e deve avere altezza massima di cm. 60~~. Salvo diverse disposizioni degli Enti proprietari del sedime viario su cui dette recinzioni prospettano - disposizioni che in tal caso prevalgono - esse possono essere realizzate a non meno di mt. 3,00 dal ciglio dei sedimi viari per le strade di tipo C e F e mt 5,00 per quelle di tipo B. In presenza di sedimi viari sia pubblici che privati che non raggiungono la dimensione media trasversale i mt. 4,00 le recinzioni dovranno essere collocate a non meno di mt. 3,00 dell'asse della strada salvo che preesista un allineamento in atto che il Comune intende confermare; in tal caso potranno essere collocate sull'allineamento medesimo. Per garantire una conveniente visibilità e idoneità di accesso ai veicoli, è richiesto, in sede di progetto di recinzione disporre un ulteriore arretramento dal filo di recinzione in corrispondenza dei passaggi carrai, in misura da definirsi di volta in volta. In presenza di alberature di singolare valore ambientale, le recinzioni debbono adattarsi alle alberature stesse, senza causare danni, anche di natura estetica. In presenza di fondi limitrofi posti a quote diverse, l'altezza delle recinzioni si calcola dalla quota del terreno più alto, semprechè il muro di contenimento del terreno, esclusa la soprastante parte a giorno, non sia superiore a mt 2.50 misurati dalla quota del terreno posto a livello inferiore. Sono ammesse recinzioni a parete piena solo per il completamento di recinzioni esistenti e dello stesso tipo, nonché per nuovi centri aziendali rurali, purché in entrambi i casi si curino architettonicamente i parametri esterni delle recinzioni e si osservino le distanze minime dai cigli stradali richieste dal D.M. 2.4.68 n° 1444 quando in contrasto con le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento Attuativo, che in tal caso prevalgono.
- c. Nelle aree industriali e artigianali comunque definite, sono ammesse recinzioni di qualsiasi tipo di altezza massima di mt. 2,00 e senza arretramento rispetto agli allineamenti in atto, comunque il Comune avrà la facoltà di imporre degli arretramenti, nella misura massima di mt. 3, per necessità di pubblica utilità, nel rispetto del Codice Civile per quanto non precisato nel Regolamento Edilizio locale. *Sono vietate le recinzioni prefabbricate a parete piena e/o a giorno che per forma, materiali e colore risultino in contrasto con l'ambiente.*
- d. In tutte le altre aree le recinzioni debbono essere a giorno, ~~di altezza massima di mt. 2,00~~, di foglia semplice che si armonizzi per quanto possibile con le recinzioni preesistenti. Tuttavia, a giudizio del Comune, possono essere consentite recinzioni a parete piena a completamento o in sostituzione di analoghe recinzioni già esistenti o laddove le caratteristiche architettoniche e ambientali del contesto urbano ne suggeriscano l'adozione. In presenza di nuovi allineamenti le recinzioni non sono ammesse se non di forma e materiale leggero. In questo caso a giudizio del Comune, esse possono avanzare rispetto ai nuovi allineamenti previsti qualora preesista un filo dalle recinzioni che si intende confermare. Ove il P.R.G. prescrive il rispetto degli allineamenti in atto, le recinzioni debbono essere di volta in volta autorizzate dal Comune previa definizione degli allineamenti stradali da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale lungo i tratti di sedime viario su cui esse fronteggiano.

## PARTE QUARTA - DEFINIZIONI PARTICOLARI

### Art. 29 - Servitù di rispetto delle linee elettriche aeree

Al fine della tutela dagli infortuni, nell'ambito delle fasce di rispetto sono indicate, misurate su entrambi i lati dell'asse della linea, la fabbricazione è sottoposta alle prescrizioni del D.P.R. n° 1062 del 21.6.68 (Regolamento di esecuzione della legge 13.12.1964 n° 1341, recante norme tecniche per la disciplina delle costruzioni ed esercizio di linee elettriche aeree esterne), nonché alle prescrizioni del D.P.R. n° 164 del 7.1.1954 per i lavori svolti in prossimità dei conduttori elettrici.

Ampiezza delle fasce di rispetto in relazione alla tensione delle linee: mt. 15 per tensioni oltre 70 KW fino a 150 KW.

Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento presso i competenti uffici ENEL della tensione della linea e conseguentemente la richiesta al predetto Ente delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolo da fornirsi da tale Ente unicamente come traduzione tecnica delle norme del precitato regolamento di esecuzione. Ugualmente compete a chi intende edificare, lo spostamento delle linee aeree ai margini del lotto edificato e/o edificabile onde poter realizzare l'intervento richiesto.

Valgono i decreti legislativi quali D.M. 10/01/1991, D.P.C.M. 23/04/1992 ecc..

### Art. 30 - Disciplina delle cabine, stazioni e sottostazioni per la trasformazione del potenziale dell'energia elettrica e delle centrali telefoniche.

Le stazioni, sottostazioni e cabine elettriche e le centrali telefoniche urbane non sono soggette ai parametri edilizi e agli indici urbanistici stabiliti dalle presenti N.T.A. per l'area in cui vengono costruite.

Dovranno tuttavia essere rispettate le seguenti prescrizioni:

#### a. Stazioni elettriche fino a 15.000 volts

- Rapporto massimo di copertura: 1/2
- Distacco dai confini non inferiore a quanto stabilito dal P.R.G. per l'area di appartenenza con un minimo di mt. 20 per le aree residenziali;
- allineamenti di fabbricazioni: non inferiore a quanto stabilito da P.R.G. per l'area di appartenenza.

Le stazioni elettriche di potenza superiore a 15.000 volts seguono le norme di cui sopra, a sono consentite solo nelle aree industriali ed agricole;

#### b. sottostazioni elettriche

Distacco dai confini ed allineamenti di fabbricazione non inferiore a quelli stabiliti dal P.R.G. per l'area di appartenenza;

#### c. cabine elettriche:

Distacco dai confini non inferiore a quanto stabilito dal P.R.G. per l'area di appartenenza quando si tratta di cabina di altezza superiore a mt. 3.00 e di larghezza superiore a mt. 12; possibilità di costruire a confine (fermo restando per il confinante la possibilità di costruire egli stesso a confine o alla distanza fissata dal P.R.G.) nel caso di cabine di altezza uguale o inferiore a mt. 3 e di larghezza inferiore a mt. 12;

#### d. centrali telefoniche:

Distanza dai confini ed allineamenti di fabbricazione come previsto dal P.R.G. per l'area di appartenenza.

### Art. 31 - Tracciato definitivo delle strade di P.R.G.

~~Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.G. in accordo, ove del caso, con gli altri enti interessati (ANAS, Amministrazione Provinciale, ecc..).~~

Il PRGC individua i tracciati viari in progetto.

Tali tracciati potranno subire lievi variazioni conseguenti alla progettazione definitiva ed esecutiva degli stessi, pur restando immutata la loro ampiezza fra gli opposti fili stradali ovvero fra gli opposti margini che delimitano le fasce di rispetto.

I tracciati stradali esistenti che risultano sostituiti da tracciati di progetto, saranno soppressi man mano che verranno realizzati i nuovi tracciati che li sostituiscono.

### **Art. 32 - Poteri di deroga**

Con la procedura dell'art. 42 quater della legge 1150/42, art. 3 della legge 21/12/1955 n° 1357, e nel rispetto della Circ. P.G.R. del 30/12/91 n° 21/URE, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nullaosta regionale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G. nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

In quest'ultima ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio della concessione 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.

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

Il vincolo delle 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 a 20 anni.

### **~~Art. 35 - Adeguamento alle prescrizioni della L. 8.8.1985 n° 431~~**

~~Ricadono sotto le disposizioni della legge 8.8.1985 n° 431 "Conversione in legge con modificazioni del decreto legge 27.6.1985 n° 312 recante disposizioni urgenti per la tutela delle sponde dei torrenti" comunque si richiamano le disposizioni della Legge Regionale Piemontese 3.4.1989 n° 20 e s.m.i..~~

### **Art. 33 - Prescrizioni previste per le classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica**

La carta di sintesi costituisce il documento cartografico finale dell'analisi condotta sull'intero territorio comunale, volto a definire l'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Il territorio comunale di Sant'Antonino di Susa è stato suddiviso in "classi di utilizzazione urbanistica e rispettive sottoclassi" in base a considerazioni riguardanti la pericolosità geomorfologica che caratterizza i settori indagati.

La carta di sintesi individua le seguenti classi e sottoclassi:

#### **1) Classe II e sottoclassi A,B,C**

All'interno di questa sono comprese le porzioni di territorio nelle quali esistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica che possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme di attuazione ispirate al D.M. 11/3/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Per i settori compresi nelle suddette classi valgono le prescrizioni dettate in particolare dal D.M. 11/3/88 punti C e G (opere di fondazione e stabilità dei fronti di scavo).

#### **2 ) Classe III**

In questa classe ricadono le porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e gli elementi di rischio dipendente dall'urbanizzazione dell'area sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate e da richiederne, ove edificate, la previsione di interventi di riassetto territoriale e/o di manutenzione.

Le classi III sono state suddivise in:

a) classe III non differenziata

b) classe IIIA - territori non edificati

sottoclassi IIIa1 = settore della dinamica fluviale dell'asta principale

sottoclassi IIIa2 = settori della dinamica fluviale del reticolo idrografico secondario  
sottoclassi IIIa3 = settori di competenza della dinamica dei versanti

c) classe IIIB - territori edificati

sottoclassi IIIB1 = aree nelle quali l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica della validità delle opere esistenti.

sottoclassi IIIB2 = a seguito della realizzazione delle opere è possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

sottoclassi IIIB3 = a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (1/1)

sottoclassi IIIB4 = a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

Per le classi III non differenziate e IIIA, qualsiasi tipo di intervento è vincolato alla relazione geologico-tecnica.

Per le zone comprese nella classe IIIA, individuate nella carta di sintesi come inidonee a nuovi insediamenti, non è ammesso alcun intervento edificatorio che non sia finalizzato alla salvaguardia del territorio e alla mitigazione del rischio idrogeologico.

Per la zona III non differenziata non è ammesso alcun intervento edificatorio salvo quanto previsto per le zone IIIA di cui al comma precedente. Come specificato dalla carta di sintesi, in questa zona l'identificazione di eventuali situazioni locali meno pericolose potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti, potrà essere rinviata a eventuali future varianti di piano.

Nella sottoclasse IIIB3, in attesa della realizzazione delle opere di riassetto e dell'accertamento delle condizioni liberatorie, ai fini della minimizzazione del rischio idrogeologico, sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione (categorie I e II), adeguamento igienico-sanitario (categoria III), restauro e risanamento conservativo (categoria IV), ristrutturazione di tipo A e ristrutturazione di tipo B con trasformazione di destinazione d'uso senza la realizzazione di nuove unità abitative (categoria V), demolizioni.

(1/1) Per incremento di carico antropico va inteso: in senso generale, in funzione del grado di pericolo, in funzione della possibilità di mitigazione del rischio ed in relazione al numero di abitanti già presenti nella zona (Circ. n° 7/LAP 8/5/96, testo nota tecnica esplicativa).

**Art. 34 - Adeguamento alla circolare P.G.R. 8 maggio 96 n. 7/LAP e successiva nota esplicativa**

Il P.R.G. individua le fasce A, B e C inserite nel Piano Stralcio Fasce fluviali (D.P.C.M. 24/07/98 e nel P.A.I. (Titolo II N.d.A.)

In particolare sulla cartografia allegata al P.R.G. (in scala 1:1500-1:500) si evidenzia la perimetrazione del limite fra la fascia B e C a sud della Dora Riparia, nel tratto limitrofo al Comune di Villarfocchiardo e la cui individuazione è prescritta lungo la scogliera realizzata e collaudata nell'anno 1999.

Le fasce A e B ricadono nelle classi IIIA riferite alla legenda della carta di sintesi sulla pericolosità geomorfologica. In particolare nella fascia A sono vietate:

- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- le coltivazioni erbacee non permanenti ed arboree per una ampiezza di 10 mt dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

Sono per contro consentiti:

- i cambi colturali;

- b. gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c. le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d. i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
- e. la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in goleni, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f. i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g. il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia.

Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

#### Fascia di esondazione (fascia B)

Nella fascia B sono vietati:

- a. gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b. l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- c. in presenza di argini, interventi e strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti:

- a. gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b. gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione ed ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- c. i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dai dispositivi autorizzativi;
- d. gli impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di conformità dell'Autorità dei Bacini.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

La fascia C, per le caratteristiche che la contraddistinguono, contiene aree classificabili nella classe IIIb2 di cui alla legenda della carta di sintesi sulla pericolosità geomorfologica.

La realizzazione di nuove opere ed edificazioni verrà in ogni caso condizionata da specifiche indicazioni tecniche contenute nelle N.T.A. al P.R.G.C. (quali ad esempio il divieto di formazione di piani interrati, il modesto innalzamento del piano di campagna o la costruzione su pilotis) affinché le stesse risultino compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti.

Vista la raggiunta mitigazione del rischio idraulico per la presenza nel fondovalle di opere di regimazione idraulica e di difesa spondale già realizzate, l'operatività edilizia ammessa per il concentrico dal PRGC risulta compatibile con il livello di sicurezza raggiunto in tale territorio (zona pianeggiante di fondovalle).

~~In merito alla classificazione dei suoli contenuta nella Tav. 6 "Carta Litotecnica", la Regione Piemonte - Settore Protezione Civile - ha richiesto di integrare le informazioni attualmente in possesso, con i dati reperiti dalle indagini di dettaglio che verranno eseguite in sede di attuazione delle previsioni urbanistiche (concessioni singole e strumenti urbanistici esecutivi).~~

Nei territori del versante montano e nei settori di raccordo alle aree pianeggianti del fondovalle (conoidi) si farà riferimento alle specifiche disposizioni contenute nella carta di sintesi, meglio descritte dalle presenti norme tecniche ed in particolare al precedente art. 33.

I settori della frazione Maisonetta e della frazione Codrei, ricadenti in Classe IIIb3, potrebbero essere inseriti in una classe di idoneità con prescrizioni meno restrittive, in prospettiva di una futura utilizzazione urbanistica in seguito al completamento delle opere di regimazione del Rio della Trona.

Anche gli ambiti urbanistici ubicati lungo l'impluvio in sinistra del Rio della Vignassa (che ricadono in classe IIIB4) potranno essere inseriti all'interno di una classe meno condizionante in seguito al completamento delle opere di regimazione del Rio Vignassa.

#### **Art. 34.1 - Norme di riferimento alla tavole di sintesi**

~~Tutte le Aree Normative di P.R.G. individuate nella tavola 1:5000 di P.R.G.: aPa2 aPa3/3 aPa1 apa3/1 aPa3/2 aAp2 parte il cimitero, i servizi a verde e parcheggio, aP1/a aP1/b aRc12 aRc1/1 aRc1/2 aP2/a aP2/b aRc18 aR5 aCa aRc16 an4 it aApr\*parte aRc3 aR6 aR4/1 an8 aR4/2 an9/1 an9/2 arc13/1 an5 aRc13/3 aRc13/2 an6 aRcv3 aRc2 al1 aRcv2 S2 an1 an2 aRc8 aRcv4 aRc5 aRp2/1 aRp2/2 aRc13/4 an7 aRc7 AS aRc9 aR3 aRc6 aca a167 arc10 an10 an167 an11 aRc15 aRc14 aRc11, presenti sul fondovalle principale, in destra orografica del Fiume Dora Riparia, ricadono in classi IIIb2 e pertanto dal momento che le opere di difesa lungo la Dora sono state realizzate e collaudate, è possibile la formazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.~~

Nei settori suddetti si mantiene il divieto di edificazione dei locali interrati, in particolar e per la superficialità delle falde acquifere.

L'area agricola aAp2, compresa tra il confine con il Comune di Villar Focchiardo ed il canale scaricatore, ricade in classe IIIa2e: vale quindi il divieto di edificazione.

Conoidi urbanizzati:

- Singole porzioni della Maisonetta, di Vignassa, delle aree aAp1S, aAp, aRc1 (Maisonetta), aRc167 e parte della aRc4 (Maisonetta), ricadono in classe IIA.
- La frazione Codrei ed una porzione della Maisonetta ricadono in classe IIIb3, pertanto sarà da escludersi la realizzazione di nuove unità abitative ed eventuali completamenti, mentre sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. 33, ultimo comma.

Versante montano:

- La borgata Cresto è stata classificata in classe IIB.
- Le borgate Mareschi, San Piuc, Santamborno, Pianpalmero, San Gerimone, Proderia, Case Rossero, Case a monte del Cresto, Pian del Rocco, Rubiana, Castello Billia, Bigliano e Zone ad ovest di Vignassa, ricadono in classe IIB; ad esse si sono aggiunti il Roncetto e la zona ad ovest del Cresto, con classificazione in IIC.

#### **Art. 38 - Adeguamento al P.A.I. ed alla circolare regionale 7/LAP/96**

~~In relazione ai pareri favorevoli formulati dalle Direzioni Regionali Servizi Tecnici di Prevenzione (n. 10703 dell'8/7/02) e Difesa del suolo (n. 4710 del 2/8/02) circa la raggiunta mitigazione del rischio idraulico per la presenza nel fondovalle di opere di regimazione idraulica e di difesa spondale già realizzate, l'operatività edilizia ammessa per il concentrico dalla presente variante al P.R.G. risulta compatibile con il livello di sicurezza raggiunto in tale territorio (zona pianeggiante di fondovalle). Viceversa, mancando ancora la formale condivisione regionale al quadro del dissesto locale effettuata secondo le procedure di cui alla D.G.R. 31-3749 del 6/8/2001, il presente strumento urbanistico non risulta ancora adeguato al Piano per l'Assetto idrogeologico vigente; di conseguenza nei territori del versante montano ed in quelli esterni alle aree pianeggianti di fondovalle (conoidi),~~



~~ferme restando le specifiche disposizioni della carta di sintesi e degli altri allegati geologici, l'operatività edilizia è limitata agli interventi di recupero e ristrutturazione degli edifici esistenti, senza aumento del carico insediativo, fino alla conclusione delle procedure di concertazione di cui alla D.G.R. 31-3749 del 6/8/2001 che il Comune è tenuto ad attivare per il completo adeguamento al P.A.I. della strumentazione urbanistica comunale.~~

**~~Art. 47 – Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti~~**

~~Per quanto attiene a tale norma, si fa riferimento alla L.R. 6/8/1998 n° 21, e relativa circolare esplicativa che si intendono qui integralmente richiamate.~~

## PARTE QUINTA - CRITERI PER IL RICONOSCIMENTO<sup>1</sup> DELLE ZONE di INSEDIAMENTO COMMERCIALE

ai sensi del D.Lgs. n. 114 del 31.03.1998, L.R. n. 28 del 12.11.1999, D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006

### Art. 35 - Classificazione del comune e definizione del centro urbano

Il comune di Sant'Antonino di Susa in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'Allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 e successive modifiche e integrazioni, risulta compreso nella seguente classificazione:

- b) comune della rete secondaria del tipo comune intermedio: (v. allegato D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006)  
Comuni intermedi: provincia di Torino: Sant'Antonino di Susa.<sup>2</sup>

### Art. 36 - Classificazione delle zone di insediamento commerciale

Nel Comune di Sant'Antonino di Susa si riconoscono le seguenti zone di insediamento commerciale:

#### Addensamento storico rilevante

| Tipo       | Descrizione   | Ambito comunale                |
|------------|---|--------------------------------|
| <b>A.1</b> | <i>È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (Piazza principale, piazza del mercato, Chiesa, Municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i.</i><br><i>Entrambi i lati dei tratti di via Moncenisio e via Torino che delimitano l'ambito si intendono appartenenti all'addensamento (numeri civici pari e dispari)</i> | <b>Centro storico ampliato</b> |

#### Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

| Tipo       | Descrizione  | Ambito comunale                       |
|------------|--|---------------------------------------|
| <b>L.2</b> | <i>Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e L.1 e che non sono intercluse tra esse.</i><br><i>Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale, urbano esistente o previsto ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5.</i><br><i>Il riconoscimento è consentito quando non vi sia contrasto con il PTP e in sua assenza previa acquisizione del parere della Provincia.</i> | <b>Via Moncenisio parte area aPa1</b> |

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate, di cui all'art. 14 comma 4 lettera a) della D.C.R. n° 563-13414 e s.m.i., sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15 della citata D.C.R., sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso di cui all'articolo 24 della D.C.R., già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 senza alcuna possibilità di deroga e per la compatibilità di insediamento si utilizza la tabella regionale di riferimento.

<sup>1</sup> Le norme della parte quinta sono tratte dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita, riconoscimento di addensamenti e localizzazioni" redatti dal dott. Jaconi allegata alla presente variante

<sup>2</sup> Non compreso in area di programmazione commerciale

**Art. 37 - Compatibilità territoriale dello sviluppo**

Nella tabella che segue sono riportate le compatibilità territoriali dello sviluppo che definiscono il tipo di struttura commerciale ammessa in funzione della classificazione del Comune e degli addensamenti e localizzazioni individuate:

**Addensamenti e localizzazioni**

| Tipologie delle strutture distributive |                 | Superficie di vendita (mq.) | Addensamenti |    |    |    | Localizzazioni |        |
|--|-----------------|-----------------------------|--------------|----|----|----|----------------|--------|
|  |                 |                             | A1           | A3 | A4 | A5 | L1             | L2     |
|  | <i>Vicinato</i> | <i>Fino a 150</i>           | si           | =  | =  | =  | si             | si (1) |
| <i>Medie strutture</i>                 | <i>M - SAM1</i> | <i>151 - 250</i>            | si           | =  | =  | =  | si             | no     |
|  | <i>M - SAM2</i> | <i>251 - 900</i>            | si           | =  | =  | =  | si             | no     |
|  | <i>M - SAM3</i> | <i>901 - 1.500</i>          | no           | =  | =  | =  | si             | si     |
|  | <i>M - SE1</i>  | <i>151 - 400</i>            | si           | =  | =  | =  | si             | si     |
|  | <i>M - SE2</i>  | <i>401 - 900</i>            | si           | =  | =  | =  | si             | si     |
|  | <i>M - SE3</i>  | <i>901 - 1.500</i>          | no           | =  | =  | =  | si             | si     |
| <i>Medi centri commerciali</i>         | <i>M - CC</i>   | <i>151 - 1.500</i>          | no           | =  | =  | =  | si             | si     |
| <i>Grandi strutture di vendita</i>     | <i>G - SM1</i>  | <i>1.501 - 4.500</i>        | no           | =  | =  | =  | si (3)         | no     |
|  | <i>G - SM2</i>  | <i>4.501 - 7.500</i>        | no           | =  | =  | =  | no             | no     |
|  | <i>G - SM3</i>  | <i>7.501 - 12.000</i>       | no           | =  | =  | =  | no             | no     |
|  | <i>G - SM4</i>  | <i>&gt; 12.000</i>          | no           | =  | =  | =  | no             | no     |
|  | <i>G - SE1</i>  | <i>1.501 - 3.500</i>        | no           | =  | =  | =  | no             | si (2) |
|  | <i>G - SE2</i>  | <i>3.501 - 4.500</i>        | no           | =  | =  | =  | no             | no     |
|  | <i>G - SE3</i>  | <i>4.501 - 6.000</i>        | no           | =  | =  | =  | no             | no     |
|  | <i>G - SE4</i>  | <i>&gt; 6.000</i>           | no           | =  | =  | =  | no             | no     |
| <i>Grandi centri commerciali</i>       | <i>G - CC1</i>  | <i>Fino a 6.000</i>         | no           | =  | =  | =  | si (2)         | si     |
|  | <i>G - CC2</i>  | <i>6.001 - 12.000</i>       | no           | =  | =  | =  | no             | no     |
|  | <i>G - CC3</i>  | <i>12.001 - 18.000</i>      | no           | =  | =  | =  | no             | no     |
|  | <i>G - CC4</i>  | <i>&gt; 18.000</i>          | no           | =  | =  | =  | no             | no     |

(1) solo nei Centri Commerciali compatibili con la presente tabella

(2) solo fino a 3.000 mq

(3) Solo fino a 1.800mq

**Art. 38 - Attuazione della destinazione d'uso commerciale**

La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

a) commercio al dettaglio: è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della l.r. 56/1977, come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona.

b) commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

c) esercizi di somministrazione: è attribuita in tutte le zone urbanizzate del territorio in conformità a quanto previsto dalle presenti NtA.

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'articolo 17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 dell'allegato A della deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 nonché della D.G.R. 8 febbraio 2010 n. 85-13268 e s.m.i. (DCR n. 59-10831 del 24.3.2006).

**Art. 39 - Strutture di vendita**

Nel territorio Comunale di Sant'Antonino di Susa nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo (tabella 6 DCR n. 59-10831 del 24.3.2006) sono consentiti:

1. esercizi di vicinato: consentiti anche esternamente all'addensamento e alle localizzazioni commerciali purché compresi in ambiti già edificati (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;
2. medie e grandi strutture di vendita: consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali, (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

**Art. 40 - Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali**

Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 della D.C.R. n° 563-13414 se successive modifiche e integrazioni.

**Art. 41 - Misure di tutela dei beni culturali e ambientali**

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni e *del decreto legislativo numero 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"* e s.m.i., e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

Nell'addensamento A1 del Comune di Sant'Antonino di Susa - nella parte coincidente con la perimetrazione del nucleo storico individuato ai sensi dell'art. 24 della legge regionale n. 56/1977 quale insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o ambientale - ogni intervento edilizio funzionale all'esercizio dell'attività commerciale è soggetto al rispetto dei disposti dell'articolo delle NTA del PRGC ed alle disposizioni relative al mantenimento dei caratteri tipologici e formali degli edifici per le aree **al1**.

**Art. 42 - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta per le attività di commercio al dettaglio**

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura minima del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 2 nel rispetto di quanto al comma 3.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue.

**Parametri per il calcolo del fabbisogno totale di posti parcheggio**

| <i>Tipologie delle strutture distributive</i> | <i>Superficie di vendita mq. (S)</i> | <i>Calcolo del n° di posti parcheggio</i>       |
|---|--------------------------------------|---|
| <i>M - SAM 2 (*)</i>                          | <i>400-900</i>                       | <i><math>N = 35 + 0,05(S-400)</math></i>        |
| <i>M - SAM 3</i>                              | <i>901-1.800</i>                     | <i><math>N = 60 + 0,10(S-900)</math></i>        |
| <i>M - SAM 4</i>                              | <i>oltre 1.800</i>                   | <i><math>N = 140 + 0,15(S-1.800)</math></i>     |
| <i>G - SM1</i>                                | <i>fino a 4.500</i>                  | <i><math>N = 245 + 0,20(S-2500)</math> (**)</i> |
| <i>G - SM2</i>                                | <i>oltre 4.500</i>                   | <i><math>N = 645 + 0,25(S-4500)</math></i>      |
| <i>G - SM3</i>                                |                                      |   |
| <i>G - SM4</i>                                |                                      |   |
| <i>M - SE 2 3 4</i>                           | <i>401 - 2.500</i>                   | <i><math>N = 0,045 \times S</math></i>          |
| <i>G - SE1</i>                                |                                      |   |

**Parametri per il calcolo del fabbisogno totale di posti parcheggio**

| Tipologie delle strutture distributive | Superficie di vendita mq. (S) | Calcolo del n° di posti parcheggio |
|--|-------------------------------|------------------------------------|
| G - SE2                                | a oltre 6.000                 | $N = 40 + 0,08(S - 900)$           |
| G - SE3                                |                               |                                    |
| G - SE4                                |                               |                                    |
| M - CC                                 | 151 - 1.500<br>251 - 2.500    | $NCC = N + N' (***)$               |
| G - CC1                                | fino a 12.000                 | $NCC = N + N' (***)$               |
| G - CC2                                |                               |                                    |
| G - CC3                                | fino a 12.000                 | $NCC = (N + N') \times 1,5 (***)$  |
| G - CC4                                | oltre 18.000                  |                                    |

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per parcheggio pubblico in ragione del 50% della S.U.L.

(\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2500 mq. di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1801 mq. a 2500 mq. (M-SE4).

(\*\*\*) È calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

$N'$  è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove  $S'$  è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel c.c.

Devono inoltre essere reperiti gli spazi per parcheggi e manovra privati liberamente accessibili durante l'orario di apertura delle individuati dall'articolato delle NTA del PRGC.

Tali spazi devono essere reperiti su aree private liberamente accessibili durante l'orario di apertura.

**Art. 43 - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta per le attività di somministrazione di alimenti e bevande.**

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla "superficie di somministrazione", così come definita dalla D.G.R. 8 febbraio 2010 n. 85-13268, degli esercizi di somministrazione nel rispetto dei successivi commi, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni, e ai fini del rilascio dei permessi a costruire e deve essere dimostrato nei casi di DIA di cui all'art. 12 c. 1 e 2 della l.r. 38/06 e s.m.i. e di DIA in materia edilizia. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2 della l.r. n. 56/1977 smi, e dell'art. 25, c. 1 e 2 della DCR n. 563-13414/99 smi, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge Urbanistica), così come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi).

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio per gli esercizi di somministrazione di è calcolato secondo i parametri delle tabelle che seguono:

| SUPERFICIE di SOMMINISTRAZIONE [MQ] | METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI di SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI <b>ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI</b> A1- A2- A3 - L1 |
|-------------------------------------|--|
| S < 25                              | esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi   |
| 25 < S < 50                         | $N = 1 + 0,08 * (S - 25)$  |
| 50 < S < 100                        | $N = 3 + 0,1 * (S - 50)$   |
| S > 100                             | $N = 8 + 0,12 * (S - 100)$   |

| <i>SUPERFICIE di SOMMINISTRAZIONE</i><br>[MQ] | <i>METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)</i><br><i>PER GLI ESERCIZI di SOMMINISTRAZIONE UBICATI</i><br><b>NEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI A4</b><br><b>E NELLE AREE URBANE ESTERNE</b><br><i>AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI</i><br>A1 – A2 - A3 - L1 |
|---|--|
| <i>S &lt; 35</i>                              | <i>esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi</i>  |
| <i>35&lt;S&lt;50</i>                          | $N = 1 + 0,08 * (S - 35)$  |
| <i>50&lt;S&lt;100</i>                         | $N = 3 + 0,1 * (S - 50)$   |
| <i>S &gt; 100</i>                             | $N = 8 + 0,12 * (S - 100)$   |

  

| <i>SUPERFICIE di SOMMINISTRAZIONE</i><br>[MQ] | <i>METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)</i><br><i>PER GLI ESERCIZI di SOMMINISTRAZIONE UBICATI</i><br><b>NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A5 - L2</b><br><b>E NELLE AREE EXTRAURBANE ESTERNE</b><br><i>AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A5 - L2</i> |
|---|--|
| <i>S &lt; 35</i>                              | <i>esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi</i>  |
| <i>35&lt;S&lt;50</i>                          | $N = 1 + 0,1 * (S - 35)$   |
| <i>50&lt;S&lt;100</i>                         | $N = 3 + 0,1 * (S - 50)$   |
| <i>S &gt; 100</i>                             | $N = 8 + 0,12 * (S - 100)$   |

*Ai fini del calcolo del fabbisogno di posti parcheggio, la porzione di suolo variamente delimitata - coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso, che non è soggetta a permesso a costruire, non è computata.*

*Per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A2, A3, A4, L1, il fabbisogno dei posti parcheggio è monetizzabile contribuendo alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento.*

**La monetizzazione non è consentita nell'addensamento A1 per gli esercizi prospicienti su entrambi i lati di Via Moncenisio (SS25) e nel medesimo tratto, in caso di trasferimento di attività già esistente, dovrà essere garantito lo standard relativo al fabbisogno dei parcheggi secondo i parametri delle tabelle di cui sopra.**

*Per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle "realità minori a rischio desertificazione" così come definite dalla D.G.R. 8 febbraio 2010 n. 85-13268 art. 5 c. 3 non è richiesto il soddisfacimento dei posti parcheggio; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art. 21, c. 1, n. 3) della l.r. 56/1977 smi.*

*Per il soddisfacimento dei posti parcheggio degli esercizi di somministrazione ubicati nei centri commerciali si applicano le norme previste all'art. 25 c. 4 della DCR n. 563-13414/99 smi.*

*Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:*

- 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;*
- 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.*

#### **Art. 44 - Verifiche di impatto sulla viabilità**

*Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 26 e della D.G.R. 8 febbraio 2010 n. 85-13268 s.m.i. articolo 9, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinate; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq 1.800, nonché le attività di somministrazione. Si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 26, comma 3° ter e seguenti, della DCR sopra richiamata.*

**Art. 45- Verifiche di compatibilità ambientale**

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 27 e della D.G.R. 8 febbraio 2010 n. 85-13268 s.m.i. articolo 10, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 LR 56/77 s.m.i.

**Art. 46- Progetto unitario di coordinamento**

Va approvato dal Consiglio Comunale solo nel caso in cui siano riconosciuti nel territorio del Comune addensamenti extraurbani A.5 e/o localizzazioni urbano periferiche, successivamente al parere della provincia, acquisito con le modalità procedurali indicate agli articoli 13 e 14 della DCR n. 563-13414 e s.m.i.

Tale progetto deve contenere:

- le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'art. 26;
- il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25 e delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte;
- contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area, secondo quanto indicato all'articolo 27, dalla quale devono discendere le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione.

L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso a costruire. Il progetto approvato può essere attuato per parti con S.U.E., purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze *infrastrutturali* e di organizzazione funzionale dell'area.

**Art. 47- Contestualità tra autorizzazioni commerciali e concessioni edilizie**

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 e s.m.i. articolo 28, per quanto attiene al rilascio delle concessioni edilizie (permessi di costruire) e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della citata DCR.

PROVINCIA DI TORINO  
COMUNE DI SANT'ANTONINO DI SUSÀ  
VARIANTE STRUTTURALE 1/2013 AL PRG

| LABEL  | DESCRIZIONE                                | AREA      | UT  | UF   | CIRT vigente | Sul    | CIRT variante |
|--------|--|-----------|-----|------|--------------|--------|---------------|
|        | Autostrada A32                             | 21.973    |     |      |              |        |               |
| aAp1   |  | 818.532   |     |      |              |        |               |
| aAp1s  | Area Mareschi                              | 330.899   |     |      |              |        |               |
|        |  |           |     |      |              |        |               |
| aAp2   |  | 863.065   |     |      |              |        |               |
| aAp2*  |  | 358.712   |     |      |              |        |               |
| aAp3   |  | 4.348.837 |     |      |              |        |               |
| aAp4   | Agricola aAp4                              | 953.658   |     |      |              |        |               |
|        |  |           |     |      |              |        |               |
| aAp5   | Agricola aAp5                              | 54.461    |     |      |              |        |               |
|        |  |           |     |      |              |        |               |
| aAps   | Agricola di valore ambientale              | 452.519   |     |      |              |        |               |
|        |  |           |     |      |              |        |               |
| aCa    | Azienda agricola                           | 6.697     |     |      |              |        |               |
| aCa    | Azienda agricola                           | 7.414     |     |      |              |        |               |
| aCa    | Azienda agricola                           | 9.031     |     |      |              |        |               |
|        |  | 23.142    |     |      | 151          |        | 151           |
|        |  |           |     |      |              |        |               |
| al1    | centro storico -Sant'Antonino              | 86.481    |     |      | 972          |        | 972           |
| al2    | Cresto                                     | 14.960    |     |      | 128          |        | 128           |
| al3    | Codrei                                     | 3.232     |     |      | 12           |        | 12            |
| al4    | Maisonetta                                 | 61.551    |     |      | 285          |        | 285           |
| al8/1  | Vignassa                                   | 23.841    |     |      |              |        |               |
| al8/2  | Vignassa                                   | 3.792     |     |      | 56           |        | 56            |
| al9/1  | Mareschi                                   | 3.294     |     |      |              |        |               |
| al9/2  | Santobomo                                  | 4.642     |     |      |              |        |               |
| al9/3  | Piochera                                   | 3.577     |     |      | 40           |        | 40            |
| al10   | Pian Palmero                               | 3.470     |     |      | 35           |        | 35            |
|        |  | 122.359   |     |      | 1.528        |        | 1.528         |
|        |  |           |     |      |              |        |               |
| an1    | Residenziale di nuovo impianto             | 2.500     | 0,3 | 0,4  |              | 750    | 19            |
| an2    | Residenziale di nuovo impianto             | 3.670     | 0,3 | 0,4  | 20           | 1.101  | 28            |
| an3    | Residenziale di nuovo impianto             | 6.375     | 0,3 | 0,4  |              | 1.913  | 48            |
| an4    | Residenziale di nuovo impianto             | 2.602     | 0,3 | 0,4  | 20           | 781    | 20            |
| an5    | Residenziale di nuovo impianto             | 6.261     | 0,3 | 0,4  | 87           | 1.878  | 47            |
| an7    | Residenziale di nuovo impianto             | 5.100     | 0,3 | 0,4  | 0            | 1.530  | 38            |
| an8    | Residenziale di nuovo impianto             | 8.161     | 0,3 | 0,4  |              | 2.448  | 61            |
| an9/1  | Residenziale di nuovo impianto             | 3.162     | 0,3 | 0,4  | 21           | 949    | 24            |
| an10   | Residenziale di nuovo impianto             | 1.962     | 0,3 | 0,4  | 8            | 589    | 15            |
| an11   | Residenziale di nuovo impianto             | 7.680     | 0,3 | 0,4  | 29           | 2.304  | 58            |
|        |  | 47.473    |     |      | 185          | 14.242 | 356           |
|        |  |           |     |      |              |        |               |
| an167  | Completamento soggetta a P.E.E.P. L.167/62 | 3.807     | 0,5 | 0,7  | 40           | 1903,5 | 48            |
|        |  |           |     |      |              |        |               |
| aP1/a  | Artigianali in aree programmate            | 4.458     |     |      |              |        |               |
| aP1/b  | Artigianali in aree programmate            | 26.375    |     |      |              |        |               |
|        |  | 30.833    |     |      |              |        |               |
|        |  |           |     |      |              |        |               |
| aP2/a  | Impianti industriali esistenti             | 61.629    |     |      |              |        |               |
| aP2/b  | Impianti industriali esistenti             | 67.803    |     |      |              |        |               |
|        |  | 129.432   |     |      |              |        |               |
|        |  |           |     |      |              |        |               |
| aPa1   | Terziarie anche di carattere arteriale     | 30.506    |     |      | 62           |        | 62            |
| aPa2   | Terziarie anche di carattere arteriale     | 24.634    |     |      |              |        |               |
|        |  | 55.140    |     |      |              |        |               |
|        |  |           |     |      |              |        |               |
| aPa3/1 | Terziarie esistenti                        | 7.473     |     |      |              |        |               |
| aPa3/2 | Terziarie esistenti                        | 12.522    |     |      |              |        |               |
| aPa3/3 | Terziarie esistenti                        | 5.405     |     |      |              |        |               |
|        |  | 25.400    |     |      |              |        |               |
|        |  | 240.805   |     |      |              |        |               |
|        |  |           |     |      |              |        |               |
| aR1    | Completamento                              | 5.833     |     | 0,13 | 43           | 758    | 19            |
| aR1    | Completamento                              | 3.717     |     | 0,13 |              | 483    | 12            |
| aR1    | Completamento                              | 3.598     |     | 0,13 |              | 468    | 12            |
| aR1    | Completamento                              | 1.150     |     | 0,13 |              | 150    | 4             |
| aR1    | Completamento                              | 954       |     | 0,13 |              | 124    | 3             |
| aR1    | Completamento                              | 1.454     |     | 0,13 |              | 189    | 5             |
| aR1    | Completamento                              | 1.890     |     | 0,13 |              | 246    | 6             |
| aR1    | Completamento                              | 974       |     | 0,13 |              | 127    | 3             |
| aR2    | Completamento                              | 719       |     | 0,16 |              | 115    | 3             |
| aR2    | Completamento                              | 5.209     |     | 0,16 | 25           | 833    | 21            |
| aR2    | Completamento                              | 5.755     |     | 0,16 |              | 921    | 23            |
| aR2    | Completamento                              | 26.600    |     | 0,16 |              | 4.256  | 106           |
| aR2    | Completamento                              | 1.754     |     | 0,16 |              | 281    | 7             |
| aR2    | Completamento                              | 1.236     |     | 0,16 |              | 198    | 5             |
| aR2    | Completamento                              | 4.745     |     | 0,16 |              | 759    | 19            |
|        |  | 42.334    |     |      | 68           | 9.907  | 248           |



PROVINCIA DI TORINO  
COMUNE DI SANT'ANTONINO DI SUSÀ  
VARIANTE STRUTTURALE 1/2013 AL PRG

| LABEL  | DESCRIZIONE   | AREA   | UT  | UF   | CIRT vigente | Sul     | CIRT variante |
|--------|---|--|-----|------|--------------|---------|---------------|
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 35.273   |     | 0,13 | 178          | 4.585   | 115           |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 10.637   |     | 0,13 |              | 1.383   | 35            |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 800  |     | 0,13 |              | 104     | 3             |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 800  |     | 0,13 | 58           | 104     | 3             |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 13.719   |     | 0,13 | 62           | 1.783   | 45            |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 12.840   |     | 0,13 | 38           | 1.669   | 42            |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 14.700   |     | 0,13 | 182          | 1.911   | 48            |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 31.709   |     | 0,13 | 125          | 4.122   | 103           |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 8.216  |     | 0,13 | 93           | 1.068   | 27            |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 10.053   |     | 0,13 |              | 1.307   | 33            |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 7.030  |     | 0,13 |              | 914     | 23            |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 933  |     | 0,13 |              | 121     | 3             |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 21.955   |     | 0,13 | 379          | 2.854   | 71            |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 7.000  |     | 0,13 |              | 910     | 23            |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 1.588  |     | 0,13 | 50           | 206     | 5             |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 9.183  |     | 0,13 |              | 1.194   | 30            |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 14.437   |     | 0,13 | 94           | 1.877   | 47            |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 12.210   |     | 0,13 | 42           | 1.587   | 40            |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 919  |     | 0,13 | 58           | 119     | 3             |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 3.177  |     | 0,13 | 25           | 413     | 10            |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 22.790   |     | 0,13 |              | 2.963   | 74            |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 9.945  |     | 0,13 |              | 1.293   | 32            |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 6.840  |     | 0,13 |              | 889     | 22            |
| aRc1   | Consolidate nuova formazione  | 2.000  |     | 0,13 | 45           | 260     | 7             |
| aRc2   | Consolidate nuova formazione  | 32.051   |     | 0,16 | 160          | 5.128   | 128           |
| aRc2   | Consolidate nuova formazione  | 51.355   |     | 0,16 | 311          | 8.217   | 205           |
| aRc2   | Consolidate nuova formazione  | 5.027  |     | 0,16 |              | 804     | 20            |
| aRc3   | Consolidate nuova formazione  | 3.373  |     | 0,2  |              | 675     | 17            |
| aRc3   | Consolidate nuova formazione  | 35.839   |     | 0,2  | 249          | 7.168   | 179           |
| aRc3   | Consolidate nuova formazione  | 16.583   |     | 0,2  | 46           | 3.317   | 83            |
| aRc3   | Consolidate nuova formazione  | 9.480  |     | 0,2  | 88           | 1.896   | 47            |
| aRc3   | Consolidate nuova formazione  | 3.294  |     | 0,2  | 21           | 659     | 16            |
| aRc4   | Consolidate nuova formazione  | 14.119   |     | 0,3  | 110          | 4.236   | 106           |
| aRc4   | Consolidate nuova formazione  | 45.442   |     | 0,3  | 372          | 13.633  | 341           |
| aRc4   | Consolidate nuova formazione  | 1.910  |     | 0,3  | 41           | 573     | 14            |
| aRc4   | Consolidate nuova formazione  | 17.588   |     | 0,3  | 180          | 5.276   | 132           |
| aRc4   | Consolidate nuova formazione  | 10.853   |     | 0,3  | 206          | 3.256   | 81            |
| aRc4   | Consolidate nuova formazione  | 25.985   |     | 0,3  | 246          | 7.796   | 195           |
| aRc4   | Consolidate nuova formazione  | 3.262  |     | 0,3  | 67           | 979     | 24            |
| aRc4   | Consolidate nuova formazione  | 9.901  |     | 0,3  | 126          | 2.970   | 74            |
| aRc4   | Consolidate nuova formazione  | 3.496  |     | 0,3  | 25           | 1.049   | 26            |
| aRc167 | Consolidate nuova formazione  | 5.100  |     | 0,43 | 82           | 2.193   | 55            |
|        |   | 554.480  |     |      | 3.759        | 103.632 | 2.591         |
|        |   |  |     |      |              |         |               |
|        | Consolidate vecchia formazione  | 11.831   |     | 0,2  | 48           | 2.366   | 59            |
|        | Consolidate vecchia formazione  | 18.386   |     | 0,2  | 67           | 3.677   | 92            |
|        | Consolidate vecchia formazione  | 37.479   |     | 0,2  | 210          | 7.496   | 187           |
|        | Consolidate vecchia formazione  | 7.452  |     | 0,2  | 60           | 1.490   | 37            |
|        |   | 75.148   |     |      | 385          | 15.030  | 376           |
| As     | Pollifunzionali di rango elevato  | 23.124   |     |      |              |         |               |
| Cim    | Cimitero  | 20.957   |     |      |              |         |               |
|        |   |  |     |      |              |         |               |
| It1    | Impianti tecnologici  | 835  |     |      |              |         |               |
| It2    | Impianti tecnologici  | 1.656  |     |      |              |         |               |
| It3    | Impianti tecnologici  | 1.169  |     |      |              |         |               |
| It3    | Impianti tecnologici  | 1.580  |     |      |              |         |               |
| It3    | Impianti tecnologici  | 47.449   |     |      |              |         |               |
|        |   |  |     |      |              |         |               |
| TR1    | aree di trasformazione  | 6.426  | 0,3 | 0,4  |              | 1.928   | 48            |
| TR2    | aree di trasformazione  | 6.859  | 0,3 | 0,4  |              | 2.058   | 51            |
|        |   | 13.285   |     |      |              | 3.986   | 100           |
|        |   |  |     |      |              |         |               |
|        | VAS - verde arredo stradale   | 98.622   |     |      |              |         |               |
|        |   |  |     |      |              |         |               |
|        | TOTALE CIRT VARIANTE  |  |     |      |              |         | 5.458         |
|        | ABITANTI ATTUALI  |  |     |      |              |         | 4.333         |
|        | TOTALE CIRT PRGC VIGENTE  |  |     |      |              |         | 6.178         |
|        | CIRT IN DIMINUZIONE CON LA VARIANTE STRUTTURALE                           |  |     |      |              |         | 720           |
|        | CIRT IN AMPLIAMENTO RISPETTO AI RESIDENTI (al 1997) PRGC VIGENTE          |  |     |      |              |         | 1.758         |
|        | CIRT IN AMPLIAMENTO RISPETTO AI RESIDENTI (al 2011) VARIANTE              |  |     |      |              |         | 1.125         |
|        |   |  |     |      |              |         |               |
|        | CIRT IN AREE DI COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO DALLA VARIANTE STRUTTURALE |  |     |      |              |         | 604           |
|        | CIRT IN AREA PER EDILIZIA SOCIALE   |  |     |      |              |         | 48            |
|        | CIRT IN AREE DI TRASFORMAZIONE CON RICONVERSIONE EDIFICI EX INDUSTRIALI   |  |     |      |              |         | 100           |
|        | CIRT PREVISTA IN AREE DI RISTRUTTURAZIONE/AMPLIAMENTO E AREE AGRICOLE     |  |     |      |              |         | 375           |
|        |   |  |     |      |              |         |               |
|        | POPOLAZIONE TURISTICA   |  |     |      |              |         | 714           |
|        | NOTA 1:   | la CIRT è calcolata utilizzando il parametro di 40 mq/ab, pari a 120 mc/ab |     |      |              |         |               |

PROVINCIA DI TORINO  
 COMUNE DI SANT'ANTONINO DI SUSÀ  
 VARIANTE STRUTTURALE 1/2013 AL PRG

**Tabella di sintesi servizi art. 21 LR 56/77**

| LR 56/77 | standard |   | <i>esistenti mq</i> | <i>in progetto mq</i> | <i>previsione di PRG mq</i> | <i>abitanti di riferimento</i> | <i>standard</i> |
|----------|----------|---|---------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------|
| <b>a</b> | 5        | Attrezzature per l'istruzione                                   | 7.514               | 19.726                | 27.240                      | 5.457                          | <b>5,0</b>      |
| <b>b</b> | 5        | Attrezzature di interesse comune                                | 24.158              | 8.840                 | 32.998                      | 5.457                          | <b>6,0</b>      |
| <b>c</b> | 12,5     | Aree per spazi pubblici a verde attrezzato, parco, gioco, sport | 51.361              | 36.741                | 88.102                      | 5.457                          | <b>16,1</b>     |
| <b>d</b> | 2,5      | Aree per parcheggi pubblici                                     | 23.045              | 7.848                 | 30.893                      | 5.457                          | <b>5,7</b>      |