



*Comune di Pralormo*  
*Provincia di Torino*

## **PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

### **VARIANTE PARZIALE n.05** **(art. 17, 7° comma, L.R. 56/77 e s. m. e i.)** **Progetto Definitivo**

#### **NORME DI ATTUAZIONE**

**Adottato con D. C. C. n° 15 del 29/04/2011**  
**Approvato con D.C.C. n° 35 del 28/11/2011**

## NOTA

La presente stesura delle NTA, già modificata/integrata dai contenuti della precedente variante parziali n.3 e 4, approvate rispettivamente con D.C.C. n. 27 del 26/11/2010 e con D.C.C. n.28 del 26/11/2010, riporta le nuove modifiche introdotte dalla presente variante.

In particolare, rispetto al testo precedentemente approvato, le parti soppresse sono evidenziate in [*corsivo tra parentesi quadre*], mentre le parti aggiunte sono evidenziate **in grassetto**.

# ***Titolo I***

## **GENERALITÀ**

### **(artt. 1-5)**

#### **Art. 1- ESTENSIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.C.**

Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso e la tutela dell'intero territorio comunale attraverso le presenti Norme di Attuazione e le prescrizioni contenute nelle Tavole Planimetriche, in conformità alle leggi 17/8/1942 n° 1150, 28/1/1977 n° 10 ed alla Legge Regionale 5/12/1977 n° 56 e loro successive modificazioni e integrazioni, ed ha la finalità di regolare ogni attività che comporti la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, organizzando il recupero del patrimonio edilizio esistente, il riordino del tessuto urbano e l'espansione delle aree edificate.

Il Piano definisce le destinazioni d'uso del suolo, individua per ogni parte del territorio gli interventi idonei all'organizzazione degli spazi ed alla tutela delle risorse fisiche naturali e artificiali, stabilisce le modalità con cui gli interventi stessi devono essere attuati e i vincoli da osservare.

Il presente Piano sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di dieci anni dalla data di approvazione e comunque in occasione della revisione del Piano Territoriale. A norma dell'art. 17, 1° comma, della L.R. n° 56/77, esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

## Art. 2 - DOCUMENTI DEL P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti documenti:

1) Relazione illustrativa

2) Allegati tecnici:

- Rappresentazioni cartografiche dello stato di fatto:
    - \* Tavola SF/1: Inquadramento territoriale Scala 1/25000
    - \* Tavola SF/2: Usi del suolo in atto Scala 1/10000
    - \* Tavola SF/3: Infrastrutture tecniche e terreni di proprietà comunale Scala 1/ 5000
  - Relazione geologico-tecnica e relativi allegati cartografici:
    - \* Allegato A
      - Tavola 1 – Carta geologica-geomorfologica Scala 1/10000
      - Tavola 2 – Carta idrogeologica-litotecnica Scala 1/15000
      - Tavola 3 – Carta delle acclività Scala 1/20000
      - Tavola 4 – Carta di sintesi del rischio geologico e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica Scala 1/10000
    - \* Allegato B
      - Schede corsi d'acqua
      - Schede frane
      - Schede danni manufatti
      - Schede pozzi
  - Scheda quantitativa dei dati urbani
- 3) Tavole di progetto
- Tavola P/1: Assetto generale del Piano Scala 1/10000
  - Tavola P/2: Aree urbanizzate Scala 1/ 5000
  - Tavola P/3: Aree urbanizzate Scala 1/ 5000
  - Tavola P/4: Aree urbanizzate del concentrico Scala 1/ 2000
  - Tavole P/5: Aree urbanizzate del concentrico Scala 1/ 2000
  - Tavola P/6: Nucleo antico Scala 1/ 1000

4) Norme di attuazione

Gli elaborati di cui ai punti 1) e 2) hanno contenuto illustrativo, quelli di cui ai punti 3) e 4) hanno contenuto prescrittivo.

In caso di incongruenza tra le indicazioni grafiche espresse nelle tavole alle diverse scale è prescrittiva l'indicazione contenuta nella tavola a scala di maggior dettaglio.

Le presenti Norme di Attuazione costituiscono parte essenziale del Piano Regolatore Generale, integrano le prescrizioni indicate nella cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

## Art. 3 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

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

- 1) Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.), e cioè:
  - Piani Particolareggiati (P.P.)
  - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
  - Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.)
  - Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
  - Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa o obbligatori (P.E.C.L.I. o P.E.C.O.)
  - Piani Tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.)
  - Programmi Integrati di Riqualificazione (P.I.R.)
- 2) Interventi diretti di trasformazione di aree ed edifici, e cioè
  - Permesso di costruire
  - Denuncia di inizio attività

A norma dell'art. 49, 5° comma, della L.R. n° 56/77, in casi di particolare complessità degli interventi previsti, ove si richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il **Permesso di costruire** può essere subordinata alla stipulazione di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti, e tempi di realizzazione degli interventi.

L'operatività nel tempo del P.R.G. può essere definita dai Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.), secondo le vigenti norme statali e regionali.

### ***Strumenti urbanistici esecutivi***

- I Piani Particolareggiati (P.P.) sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo quanto disposto dagli artt. 13 e seguenti della Legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni, oltre che dagli artt. 38 e seguenti della Legge Regionale 5/12/1977 n° 56 e successive modificazioni e integrazioni.
- I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dal Comune ai sensi della Legge n° 167/62 e successive modifiche e integrazioni. Il presente P.R.G.C. non prevede l'obbligo alla formazione di P.E.E.P., poiché non ne sussistono i presupposti stabiliti dalla L.R. n° 56/77, art. 41, 2° comma. Viene fatta salva comunque la facoltà del Comune di procedere alla formazione di P.E.E.P., ai sensi dell'art. 51 della legge n° 865/71, o all'individuazione, nell'ambito delle aree a destinazione residenziale, delle parti che dovranno essere destinate a Edilizia Economica e Popolare.
- I Piani di Recupero (P.d.R.), di cui all'art 28 della Legge 5/8/1978 n° 457 e all'art. 41 bis della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni e integrazioni, sono strumenti urbanistici ese-

cutivi che disciplinano gli interventi necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.

- I Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati al riordino, al completamento infrastrutturale e alla nuova edificazione delle aree a destinazione produttiva e sono redatti dal Comune ai sensi dell'art. 27 della legge n° 865/71.
- I Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa (P.E.C.L.I.) e/o obbligatori (P.E.C.O.) sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dai privati ed approvati dal Comune ai sensi degli artt. 43, 44, 45 della L.R. n° 56/77.
- I Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.) di cui all'art. 47 della L.R. n° 56/77 sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature e infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra di loro.
- I Programmi Integrati di Riqualificazione (P.I.R.) di cui alla legge regionale 9/4/1996 n° 18 sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati ad una razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, delle infrastrutture, degli insediamenti esistenti e della loro espansione, nonché al perseguimento del risparmio energetico, e sono caratterizzati dalla compresenza di interventi edificatori destinati a pluralità di funzioni e dalla connessione organica fra il recupero e la riqualificazione di insediamenti esistenti e la nuova edificazione.

Per il contenuto, gli elaborati e le procedure di approvazione dei predetti S.U.E. valgono le norme degli artt. 38, 39, 40, 41, 41 bis, 42, 43, 44, 45, 47 della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni e integrazioni, nonché della citata L.R. n° 18/96.

Il P.R.G.C. definisce e delimita le porzioni di territorio da assoggettare alla formazione di S.U.E.

Non costituisce variante al P.R.G.C. la determinazione volta a delimitare, all'interno delle medesime, comparti costituenti unità di intervento, come definiti all'art. 46 della L.R. n° 56/77.

Non costituisce variante al P.R.G.C. la determinazione volta ad assoggettare ulteriori porzioni di territorio alla formazione di S.U.E. di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse. In sede di formazione di S.U.E. ed entro i limiti territoriali ad esso assegnati dal P.R.G.C., possono essere ridefinite la localizzazione delle aree a servizio e i tracciati viari.

Le aree espressamente indicate con destinazione a servizi nella cartografia di Piano, situate in adiacenza ad aree soggette a S.U.E., possono essere ricomprese nell'ambito dello stesso S.U.E., e concorrono a formarne la superficie territoriale, solo ed esclusivamente nei casi espressamente previsti dalle successive Norme Specifiche di Area.

### ***Interventi diretti***

Gli interventi diretti di trasformazione di aree e di edifici sono:

- Denuncia di inizio attività per gli interventi di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..
- Permesso di costruire per interventi di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione, a norma degli artt. 48, 49, 54, 55, 56 della L.R. n° 56/77, per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, in presenza di opere edili ad essi finalizzate, per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture in atto, e per la manutenzione degli immobili, con la sola esclusione della manutenzione ordinaria e degli interventi di cui all'art. 2, comma 60, punto 7 della legge n° 662/96.

Gli eventuali mutamenti d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edili, devono in ogni caso essere conformi alle previsioni del P.R.G.C.

Nelle aree soggette a preventiva formazione di S.U.E. l'intervento diretto è consentito solo ad avvenuta approvazione ed efficacia del medesimo.

### ***Programma pluriennale di attuazione***

Il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) di cui all'art. 13 della Legge 28/1/1977 n° 10 è uno strumento di programmazione economica degli interventi sul territorio, redatto dal Comune in attuazione delle previsioni del P.R.G. e tenendo conto della presumibile disponibilità di risorse pubbliche e private.

Il P.P.A. deve essere riferito ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

In caso di formazione del P.P.A. la concessione o l'autorizzazione può essere rilasciata dal Sindaco soltanto per le aree ivi inserite; al di fuori del P.P.A. possono essere eseguite le opere e gli interventi di cui all'art. 9 della Legge n° 10/77, all'art. 33, 7° comma, lettere a), b), c), d), e), f), della L.R. n° 56/77 oltre ad altri interventi previsti da leggi nazionali specifiche.

I contenuti e gli elaborati del P.P.A. ed il procedimento di formazione ed approvazione sono quelli descritti agli artt. 34, 35, 36, 37 della L.R. n° 56/77.

A norma dell'art. 36, 1° comma, della L.R. n° 56/77, i Comuni con popolazione non superiore a diecimila abitanti sono esonerati dall'obbligo di dotarsi del P.P.A..

Gli altri Comuni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, 1° comma, della L.R. 3 luglio 1996 n° 43, successivamente modificata con la L.R. 12/6/1997 n° 33, sono esentati dalla formazione del P.P.A. per dodici mesi dalla data di entrata in vigore della stessa legge e, comunque, fino all'entrata in vigore della legislazione regionale prevista dall'art. 9, comma 1, del D.L. 25/5/1996 n° 285 e sue successive reiterazioni o conversione in legge.

È comunque facoltà del Comune approvare il Programma Pluriennale di Attuazione.

## Art. 4 - CONDIZIONI DI INSEDIABILITA'

Gli interventi che comportino nuovi insediamenti o incrementi di insediamenti esistenti potranno essere consentiti in quelle parti di territorio in cui si verifichino le seguenti condizioni generali di insediabilità:

- 1) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1) dell'art. 51 della L.R. n° 56/77 ed all'art. 4 della legge 29.9.1964 n° 847 (strade residenziali, spazi verdi e di sosta o parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato), nei modi e nella misura necessari per un'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità degli insediamenti stessi; sono da considerarsi equipollenti la previsione di attuazioni di tali opere sia da parte del Comune nell'ambito del P.P.A., o comunque nel successivo triennio, sia l'impegno a realizzarle da parte dei privati contemporaneamente alla realizzazione degli interventi proposti, ai sensi della legge 6/8/1967 n° 765, art. 10; le reti esistenti o in progetto sono considerate fruibili qualora la loro distanza sia inferiore a 100 metri dal confine di proprietà dell'area oggetto del nuovo insediamento; in tal caso sussiste l'obbligo dell'allacciamento a cura e spese del proponente.
- 2) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione secondaria di cui ai punti 2) e 3) dello stesso art. 51 della L.R. n° 56/77, nei modi e rapporti fissati dalle presenti Norme; sono da considerarsi equipollenti le opere non ancora realizzate, ma inserite dal Comune nel P.P.A., e quelle oggetto di convenzione, con la quale si stabilisca che le medesime vengano realizzate da parte dei privati contestualmente all'intervento.

## Art. 5 - STANDARD URBANISTICI

Il P.R.G.C. individua, oltre alle aree specificatamente destinate alla localizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, le aree di intervento in cui l'attuazione delle previsioni edificatorie concorre alla formazione degli standard di cui all'art. 21 della L.R. n° 56/77 attraverso la dismissione o il reperimento delle aree da destinare a servizi.

Le Norme specifiche di cui al successivo Titolo V indicano, fra le aree destinate a servizi individuate sulle tavole di Piano, quelle che concorrono alla formazione della capacità edificatoria di aree edificabili anche non contigue.

Tali aree possiedono una capacità edificatoria teorica ragguagliata all'indice di densità territoriale, così come definito al successivo art. 6, attribuito a determinate aree edificabili.

Il P.R.G.C. individua le aree edificabili sulle quali può essere trasportata la volumetria teorica delle predette aree a servizi, a condizione che la superficie di pertinenza della volumetria trasportata sia dismessa gratuitamente al Comune.

Non sono utilizzabili, ai fini del trasporto della capacità edificatoria, le aree per servizi di proprietà pubblica acquisite a seguito di attuazione di strumenti urbanistici, o tramite procedura espropriativa, o la cui capacità edificatoria sia già stata utilizzata, anche se non espressamente indicate sulle tavole di Piano.

La capacità edificatoria attribuita dal P.R.G.C. alle aree a servizi specificatamente individuate verrà annullata nel momento in cui le stesse aree dovessero essere acquisite al patrimonio Comunale tramite esproprio.

A norma della legge regionale 23/3/1995 n° 43, le aree asservite ad uso pubblico in alternativa alla dismissione gratuita non sono utilizzabili nel computo delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità.

## ***Titolo II***

### **DEFINIZIONI**

#### **(Artt. 6-9)**

#### **Art. 6 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono, si fa riferimento ai seguenti parametri, rinviando, per quanto non specificatamente definito, **alle definizioni contenute nel Titolo III del Regolamento Edilizio, che si intendono richiamate.**

Di regola gli indici di edificabilità territoriale si applicano in caso di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.), mentre gli indici di edificabilità fondiaria si applicano in caso di intervento diretto.

Per le opere pubbliche si fa riferimento alle specifiche norme di legge vigenti in materia.

L'utilizzazione completa degli indici urbanistici ed edilizi attribuiti ad una determinata area esclude la possibilità di un successivo riutilizzo di detti indici, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà successivo alla data di adozione del presente Piano.

Nel caso in cui un lotto su cui insistono fabbricati per i quali è previsto il mantenimento venga frazionato, allo scopo di definire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni del Piano devono essere rispettati sia nel lotto originario, sia in quelli di nuova formazione.

#### **Parametri urbanistici**

<b>AREA NORMATIVA:</b>	Parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle Tavole di Piano, per la quale il Piano stesso prescrive norme specifiche che precisano le destinazioni d'uso ammesse, i tipi di intervento con i relativi parametri e le modalità di attuazione
<b>PERTINENZA:</b>	Manufatto di carattere oggettivamente accessorio e strumentale, privi della capacità di un utilizzo separato ed indipendente, funzionalmente destinati allo stretto e durevole servizio dell'edificio principale e delle unità immobiliari di cui questo è costituito, e che comunque non comportano aggravio sulle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria.
<b>CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE:</b>	Si intende come tale la porzione di edificio in cui coesistono parti civili e parti rustiche, la cui vicinanza e collocazione spaziale formi un organismo edilizio unitario. Sono da considerare facenti parte del "corpo di fabbrica principale" le stalle e i depositi, con soprastante fienile, adiacenti la parte civile dell'edificio. Non rientrano nel "corpo di fabbrica principale" le tettoie, i porti-

	cati o altri fabbricati organicamente distinti dall'edificio principale, ancorché contigui al medesimo, e quelli che non sono chiusi da almeno tre lati.
<b>EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.):</b>	<p>S'intende per tale l'edilizia residenziale d'interesse pubblico costituita ai sensi delle norme vigenti quale:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. edilizia sovvenzionata: realizzabile con capitale pubblico (Comune, A.T.C., Enti istituzionali);</li> <li>2. edilizia agevolata: realizzabile con contributo pubblico (Comune, cooperative, imprese);</li> <li>3. edilizia convenzionata ex artt. 7 e 8 L. 10/77: realizzabile da privati con predeterminazione di prezzi vendita e di canone d'affitto convenzionati con il Comune.</li> </ol>
<b>CAPACITÀ INSEDIATIVA:</b>	<p>Ai fini della capacità insediativa residenziale, si assume che ad ogni unità di popolazione corrisponda mediamente una dotazione di volume pari a 150 mc/ab.</p> <p>Sono esclusi dal calcolo i volumi diversamente destinati (terziario, servizi, commercio, etc.).</p>

## Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO

Per destinazione d'uso di area o di edificio s'intende il complesso delle funzioni e delle attività a cui l'area o l'edificio è adibito attualmente o destinato dal P.R.G.C..

Il P.R.G. distingue i suoli a seconda delle destinazioni d'uso prevalenti e definisce tipi e modalità d'intervento consentiti. Le norme specifiche di cui al successivo Titolo V, stabiliscono altresì le destinazioni d'uso secondarie ammissibili nelle varie aree d'intervento.

Le principali destinazioni d'uso sono:

AGRICOLE (AGR):	comprendono le attività connesse alla coltivazione dei fondi, all'allevamento di animali, alla conservazione dell'ambiente ed i servizi ad esse afferenti, incluse le attività e attrezzature agrituristiche ai sensi della Legge Regionale n° 50/89.
RESIDENZIALI (RES):	comprendono gli usi abitativi propri con relative pertinenze (autorimesse, verde privato o condominiale, attrezzature per il tempo libero), nonché le residenze temporanee e le residenze collettive (ad eccezione delle case protette per anziani e disabili).
PRODUTTIVE (PRO):	<p>comprendono le attività di produzione artigianale e industriale, nonché di trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli (caseifici e macelli), con i servizi strettamente afferenti (parcheggi, verde privato, aree di stoccaggio, etc.) e si distinguono in:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) <u>PRO1</u>: attività industriale di grande dimensione alla quale, nell'ambito dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalle norme specifiche, è assimilata una parte da adibire ad uffici, nella misura massima del 20% della superficie produttiva, e di alloggi per gli addetti alla custodia nella misura massima di 250 mq di superficie lorda, purché di pertinenza dell'edificio produttivo;</li><li>2) <u>PRO2</u>: attività industriale di piccola e media dimensione alla quale, nell'ambito dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalle norme specifiche, è assimilata una parte da adibire ad uffici, fino al massimo del 50% della superficie produttiva, a residenza di custode o titolare fino a 250 mq di superficie lorda, purché di pertinenza dell'edificio produttivo, a commercio dei prodotti strettamente connessi con l'attività principale in misura non superiore al 20% della superficie produttiva, nonché le aree e i volumi per stoccaggio.</li><li>3) <u>PRO3</u>: attività artigianale di produzione, comprensiva di residenza e uffici fino al massimo del 30% della superficie utile lorda, se di pertinenza dell'edificio produttivo;</li><li>4) <u>PRO4</u>: attività di estrazione, stoccaggio e lavorazione di inerti e installazioni fisse per la produzione, con possibilità di alloggio per custode di superficie utile massima pari a 100 mq.</li></ol>

<p>COMMERCIALI (COM)</p>	<p>Il Piano Regolatore, secondo i criteri indicati dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n° 563-13414 del 29/10/1999, Allegato A, agli artt. 12, 13 e 14, individua con apposita perimetrazione un'unica zona di <i>addensamento commerciale</i> di tipo A1.</p> <p>L'individuazione delle <i>localizzazioni commerciali</i> è demandata in sede di istruttoria delle domande di autorizzazione per le medie e grandi strutture, sulla base dei criteri indicati dall'art. 14 dell'allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/1999.</p> <p>Le tipologie delle strutture commerciali sono così classificate, secondo quanto stabilito dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n° 563-13414 del 29/10/1999, Allegato A, agli artt. 5, 6, 7 e 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>esercizi di vicinato ECV</u>: con superficie di vendita non superiore a mq. 150;</li> <li>- <u>medie strutture di vendita</u>: con superficie compresa tra mq. 151 e mq. 1.500, così suddivise: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ M-SAM1 (offerta alimentare e/o mista) con superficie compresa tra mq. 151 e mq. 250</li> <li>▪ M-SAM2 (offerta alimentare e/o mista) con superficie compresa tra mq. 251 e mq. 900</li> <li>▪ M-SAM3 (offerta alimentare e/o mista) con superficie compresa tra mq. 901 e mq. 1.500</li> <li>▪ M-SE1 (offerta extralimentare) con superficie compresa tra mq. 151 e mq. 400</li> <li>▪ M-SE2 (offerta extralimentare) con superficie compresa tra mq. 401 e mq. 900</li> <li>▪ M-SE3 (offerta extralimentare) con superficie compresa tra mq. 901 e mq. 1.500</li> </ul> </li> <li>- <u>grandi strutture di vendita</u>: con superficie superiore a mq. 1.500, così suddivise: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ G-SM1 (offerta commerciale mista) con superficie compresa tra mq. 1.501 e mq. 4.500</li> <li>▪ G-SM2 (offerta commerciale mista) con superficie compresa tra mq. 4.501 e mq. 7.500</li> <li>▪ G-SM3 (offerta commerciale mista) con superficie compresa tra mq. 7.501 e mq. 12.000</li> <li>▪ G-SM4 (offerta commerciale mista) con superficie superiore a mq. 12.000</li> <li>▪ G-SE1 (offerta extralimentare) con superficie compresa tra mq. 2.501 e mq. 3.500</li> <li>▪ G-SE2 (offerta extralimentare) con superficie compresa tra mq. 3.501 e mq. 4.500</li> <li>▪ G-SE3 (offerta extralimentare) con superficie compresa tra mq. 4.501 e mq. 6.000</li> <li>▪ G-SE4 (offerta extralimentare) con superficie superiore a mq. 6.000</li> </ul> </li> <li>- <u>centri commerciali, così suddivisi</u>: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ M-CC con superficie compresa tra mq. 151 e mq. 1.500</li> <li>▪ G-CC1 con superficie compresa tra mq. 1.501 e mq. 6.000</li> <li>▪ G-CC2 con superficie compresa tra mq. 6.001 e mq. 12.000</li> <li>▪ G-CC3 con superficie compresa tra mq. 12.001 e mq.</li> </ul> </li> </ul>
--------------------------	--

	<p>18.000</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ G-CC4 con superficie superiore a mq. 18.000.</li> </ul> <p>All'interno degli addensamenti individuati, subordinatamente alla verifica delle compatibilità della destinazione d'uso commerciale con le singole aree normative, così come precisato nelle Norme Specifiche di cui al successivo Titolo V, è consentito l'insediamento delle tipologie commerciali di cui al precedente paragrafo secondo quanto previsto nelle tabelle di riferimento di cui all'allegato A della D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/1999, con il limite dei 250 mq. di superficie per le medie strutture di vendita e con esclusione dei centri commerciali.</p> <p>All'esterno degli addensamenti individuati, subordinatamente alla verifica delle compatibilità della destinazione d'uso commerciale con le singole aree normative, così come precisato nelle Norme Specifiche di cui al successivo Titolo V, è comunque consentito l'insediamento degli esercizi di vicinato.</p> <p>Nel caso di interventi di ristrutturazione o completamento, ove consentiti, con mutamento di destinazione d'uso in commerciale, dovranno essere reperite superfici a parcheggio in misura non inferiore a quella prevista dall'art. 21 della L.R. n° 56/77, così come modificato dall'art. 7 della L.R. 12/11/1999 n° 28, secondo i parametri indicati dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n° 563-13414 del 29/10/1999, Allegato A, all'art. 25.</p>
TERZIARIE (TER):	<p>comprendono le attività terziarie e le pertinenze con i servizi ad esse afferenti e si distinguono in:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <u>TER1</u>: artigianato di servizio, credito e assicurazioni, pubblici esercizi (bar, ristoranti), attività professionali, autorimesse private non di pertinenza residenziale;</li> <li>2) <u>TER2</u>: commercio all'ingrosso e attività affini, compresi gli spazi da destinare a bar, ristorante e foresteria per gli addetti e per gli utenti in misura non superiore al 30% della Superficie utile lorda complessiva;</li> <li>3) <u>TER3</u>: attività sociali e culturali varie non comprese nelle classi precedenti, attività e attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo;</li> <li>4) <u>TER4</u>: attività ricettive (alberghi, ostelli, motel, ecc.) e attività affini e complementari;</li> <li>5) <u>TER5</u>: attività di servizio alla circolazione (distributori di carburanti, autolavaggi e connesse attrezzature minime di ristoro e commercio per gli utenti della strada);</li> <li>6) <u>TER6</u>: attività di tipo direzionale al servizio della produzione e del commercio.</li> </ol>

SERVIZI (SER):	<p>comprendono le attività di servizio pubblico o di pubblico interesse e si distinguono in:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <u>SER1</u>: servizi per l'istruzione del pre-obbligo e dell'obbligo;</li> <li>2) <u>SER2</u>: servizi di interesse comune e sanitari, edifici per il culto, cimitero;</li> <li>3) <u>SER3</u>: spazi per il gioco e lo sport;</li> <li>4) <u>SER4</u>: parcheggi;</li> <li>5) <u>SER5</u>: servizi per gli insediamenti produttivi;</li> <li>6) <u>SER6</u>: servizi per gli insediamenti commerciali-direzionali;</li> <li>7) <u>AP</u>: aree e attrezzature private di interesse generale.</li> </ol>
INFRASTRUTTURE (I)	<p>comprendono gli usi di interesse generale non classificabili come servizi, nonché le attrezzature ed impianti tecnologici speciali e si distinguono in:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) spazi destinati alla viabilità</li> <li>2) impianti di captazione per l'approvvigionamento idrico</li> <li>3) impianti per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti liquidi</li> <li>4) impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi</li> <li>5) impianti per la produzione ed erogazione dell'energia elettrica</li> <li>6) attrezzature ed impianti tecnici di interesse generale</li> </ol>

<b>Art. 8 - TIPI DI INTERVENTO</b>	
<p>Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalla Legge 1/6/1939 n° 1089 e s. m. e i., in merito ai fabbricati ed alle aree aventi caratteristiche di valore storico-artistico o ambientale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato, ovvero per il suo completamento e per l'edificazione di nuovo impianto, sono previsti i seguenti tipi di intervento:</p>	
<b>MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)</b>	<p>Gli interventi che riguardano le 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 o all'organismo edilizio.</p> <p>Sono considerate opere di Manutenzione Ordinaria, nell'ambito delle aree e delle attività produttive, quelle individuate nella Circolare Min. LL.PP. n° 1918 del 16/11/1977.</p>

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	<p>Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino mutamenti di destinazione d'uso.</p> <p>Rientrano in questo tipo d'intervento anche le seguenti opere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) recinzioni;</li> <li>b) sistemazioni esterne di giardini e cortili, pavimentazioni esterne;</li> <li>c) gli allacciamenti alle infrastrutture comunali.</li> </ul>
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR)	<p>Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali, formali del medesimo, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.</p> <p>Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.</p>
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)	<p>Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.</p> <p>Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.</p> <p>Si configurano come ristrutturazione edilizia gli interventi che determinano modifiche della sagoma dell'edificio, incremento del volume e della superficie utile, aumento delle unità immobiliari, mutamento della destinazione d'uso.</p>
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)	<p>Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico ed 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.</p> <p>Tali interventi debbono interpretare i caratteri morfologici dell'ambiente interessato anche attraverso i modelli e i tipi dell'architettura contemporanea. Essi possono essere attuati soltanto in presenza di S.U.E., di cui al precedente art. 5.</p>
COMPLETAMENTO (C)	<p>Costituiscono interventi di nuova edificazione, per i quali si applica un predeterminato indice di zona definito dalla Variante, gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze, alle confrontanze, alle den-</p>

	<p>sità territoriali e fondiari, ai rapporti di copertura.</p> <p>In sede di completamento sono consentiti interventi di nuova costruzione, limitatamente all'ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti e costruzione di nuovi edifici in lotti residui compresi in aree completamente urbanizzate.</p> <p>Rientra in tale categoria di intervento anche la costruzione di nuovi edifici su lotti singoli, previa demolizione dei manufatti preesistenti. In questo caso la nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi previsti dal presente P.R.G.C., salvo diversa indicazioni contenute nelle norme specifiche di area di cui al successivo Titolo V.</p>
NUOVO IMPIANTO (NI)	<p>Costituiscono interventi di nuova edificazione, per i quali si applica un predeterminato indice di zona definito dalla Variante, gli interventi rivolti alla utilizzazione di porzioni di territorio inedificate, disciplinate con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti più importanti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiari, al rapporto di copertura.</p>
DEMOLIZIONI (D)	<p>Gli interventi che annullano in tutto o in parte le preesistenze edilizie, necessari per consentire gli obiettivi propri delle diverse categorie di intervento di cui ai punti precedenti.</p> <p>Sono generalmente ammessi gli interventi di demolizione a scopo di bonifica igienica delle aree edificate, se riguardano tettoie, bassi fabbricati, ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie in genere, nonché di fabbricati fatiscenti la cui inidoneità statica sia comprovata da perizia statica sottoscritta da tecnico abilitato.</p> <p>L'area di risulta dalle demolizioni deve essere convenientemente sistemata a corte, passaggio, giardino, orto e, se prospiciente una strada aperta al pubblico transito, è facoltà del Comune di chiederne la destinazione a parcheggio pubblico con convenzione d'uso.</p>
SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)	<p>Interventi che prevedono la demolizione degli edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, dovrà avvenire nel rispetto del volume esistente o degli indici di P.R.G.C., e di tutte le restanti norme urbanistiche, edilizie e igieniche vigenti. Per detto intervento vale inoltre la seguente prescrizione: in tutti gli ambiti potrà essere previsto l'integrale recupero del volume preesistente, ancorché eccedente gli indici dell'area normativa, subordinato alla dismissione o monetizzazione delle aree ex art. 21 della L.R. n° 56/77 relative al volume eccedente quello ammesso dagli indici dell'area.</p>

## Art. 9 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE DI INTERVENTO

Il territorio comunale, in relazione alle caratteristiche dei terreni, alla sussistenza di vincoli e di peculiarità di carattere storico-ambientale, allo stato di fatto di urbanizzazioni ed infrastrutture, alla maggiore o minore omogeneità del tessuto edificato, alle destinazioni d'uso in atto e previste, al tipo di servizi esistenti e previsti, viene distinto genericamente nei seguenti ambiti:

Ambiti urbanizzati	<ul style="list-style-type: none"><li>a) aree interessate da agglomerati urbani o parti di essi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale;</li><li>b) aree totalmente o parzialmente edificate con diversi gradi di trasformabilità urbanistica;</li></ul>
Ambiti urbanizzabili	<ul style="list-style-type: none"><li>a) aree intercluse nel tessuto urbano, connotate dalla presenza di usi impropri e di evidenti fenomeni di abbandono, per le quali è previsto l'intervento di completamento marginale;</li><li>b) aree ai margini del perimetro abitato urbanizzabile, senza rilevanti costi di soglia, per le quali è previsto l'intervento di completamento come definito dalla L.R. n° 56/77;</li><li>c) aree esterne al perimetro abitato, urbanizzabili con rilevanti costi di soglia, per le quali è previsto l'intervento di trasformazione d'uso e di nuovo impianto;</li></ul>
Ambiti non urbanizzabili	<ul style="list-style-type: none"><li>a) aree destinate ad usi agricoli e per il tempo libero e disciplinate dalle norme specifiche di area;</li><li>b) aree destinate ad attrezzature e servizi di livello comunale (L.R. n° 56/77, art 21);</li><li>c) aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (L.R. n° 56/77, art. 22);</li></ul>

In particolare, all'interno dei suddetti ambiti, il P.R.G.C. esercita la propria efficacia normativa suddividendo il territorio in aree d'intervento ed assegnando alle medesime le destinazioni d'uso principali e secondarie, gli interventi ammissibili e i parametri urbanistici ed edilizi per il dimensionamento degli stessi.

Tali aree sono puntualmente indicate sulle tavole di Piano ed all'interno del loro perimetro hanno efficacia le relative norme specifiche, di cui al successivo Titolo V.

Ogni variazione del perimetro di tali aree costituisce variante al P.R.G.C., secondo quanto previsto dall'art. 17 della L.R. n° 56/77.

Le aree d'intervento individuate fanno riferimento alla seguente classificazione:

Nucleo antico (NA)	Insediamento urbano di antica formazione o con rilevante interesse storico e artistico
Area residenziale di completamento (RC)	Area quasi completamente edificata con presenza di lotti interclusi, il cui utilizzo non comporta costi di soglia da infrastrutturazione
Area residenziale satura (RS)	Area completamente edificata con capacità insediativa esaurita, il cui tessuto edilizio è di epoca recente
Area residenziale di nuovo impianto (RN)	Area inedita a basso grado di infrastrutturazione con conseguenti costi di soglia elevati
Immobile residenziale in area impropria (RI)	Immobili residenziali esistenti in aree classificate con diversa destinazione d'uso
Area mista di riordino e trasformazione (MT)	Area a destinazione mista, con presenza di insediamenti agricoli, residenziali, artigianali, commerciali
Area produttiva esistente (PE)	Area con impianti produttivi consolidati
Area produttiva di nuovo impianto (PN)	Area produttiva inedita a basso grado di infrastrutturazione
Immobile produttivo in area impropria (PI)	Immobili produttivi esistenti siti in aree classificate con diversa destinazione d'uso
Area turistico ricettiva (TR)	Area da destinare ad attività turistico-alberghiera
Area agricola (A)	Area utilizzata a fini agricoli
Area agricola mista (AM)	Area di origine agricola a destinazione mista, con presenza di insediamenti agricoli, residenziali, artigianali, commerciali
Immobile agricolo in area impropria (AI)	Immobili agricoli esistenti siti in aree classificate con diversa destinazione d'uso
Area di salvaguardia ambientale (AS)	Area agricola libera da salvaguardare ai fini dell'integrità del paesaggio
Area e attrezzatura privata di interesse generale (AP)	Area di proprietà privata con attrezzature per lo svago, lo sport, il tempo libero, l'assistenza socio-sanitaria, l'istruzione e il culto
Area per servizi pubblici (S)	Area libera o edificata destinata ad ospitare attrezzature e servizi pubblici per insediamenti residenziali, produttivi e terziari
Area tecnologica (IT)	Area libera o utilizzata destinata ad ospitare attrezzature e impianti tecnologici di interesse generale
<p>Le possibili trasformazioni del territorio dovranno comunque garantire il pieno rispetto di quanto riportato negli elaborati idrogeologici e di quanto disposto al successivo art. 29. Con riferimento agli elaborati idrogeologici si precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sulla carta geomorfologia (tav. n° 1) in scala 1:10.000 e sulla carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (tav. n° 4) in scala 1:10.000 si intende rappresentata secondo quanto indicato nello stralcio planimetrico di seguito ripor-</li> </ul>	

tato (allegato 1) e definita quale "Frana stabilizzata Fs" la frana di scivolamento rotazionale verificatasi sullo sbarramento artificiale del Lago della Spina a seguito dell'intervento alluvionale del 1994.

- Relativamente alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (tav. n° 4) in scala 1:10.000 vengono apportate le seguenti modifiche:
  - Si intende rappresentato il perimetro della frana attiva PRA – 020 (in prossimità della c.na Fiorentina) in coerenza con quanto indicato sulla Carta Geologica e Geomorfologica (tav. n°1) in scala 1:10.000 e riclassificata la stessa in classe IIIa.
  - Tutti gli ambiti territoriali caratterizzati dalla presenza di "depositi fluviali prevalentemente sabbiosi legati al drenaggio attuale" indicati con la sigla A1 nella Carta Geologica Geomorfologia (tav. n° 1) in scala 1:10.000 si intendono riclassificati alla classe IIIa.
  - Le aree di stretta pertinenza degli edifici esistenti a valle del Lago della Spina sono riclassificate dalla classe IIIa alla classe IIIb. Inoltre le prescrizioni normative riportate sulla legenda della tavola stessa riferite alla classe IIIa si intendono modificate in sintonia con quanto indicato nella circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n° 7 /LAP e Nota Tecnica esplicativa alla stessa.
  - Sulla legenda l'indicazione >30% si intende sostituita, in coerenza con quanto indicato nella Relazione geologica – geomorfologia e sulla Carta delle Acclività (tav. n° 3) in scala 1:20.000, con 30%. (<sup>1</sup>)

# **Titolo III**

## **VINCOLI E DISCIPLINE PARTICOLARI**

### **(Artt. 10-24)**

#### **Art. 10 - VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ**

Fasce di rispetto  
per impianti tecnologici

Si definiscono impianti protetti le opere di presa degli acquedotti, gli impianti di smaltimento delle acque di rifiuto, le pubbliche discariche, le linee elettriche di alta tensione, i metanodotti.

Indipendentemente dall'individuazione di tali impianti sulla cartografia di P.R.G., è imposta una fascia di rispetto, lungo il perimetro del territorio occupato dagli impianti stessi, di profondità variabile e di assoluta inedificabilità.

a) Per gli elettrodotti sono definite le seguenti fasce di rispetto, da misurarsi in proiezione orizzontale a partire dall'asse del conduttore:

- metri 10 per linee a 132 kv
- metri 18 per linee a 220 kv
- metri 28 per linee a 380 kv
- per linee a tensione superiore a 380 kv le distanze sono stabilite dalla Commissione di cui al D.P.C.M. 23/4/1992.

In tali fasce non sono consentiti interventi di nuova edificazione, se non in relazione all'ampliamento delle linee, né le coltivazioni arboree.

b) Per le opere di presa degli acquedotti e per le aree di smaltimento rifiuti, la profondità delle fasce di rispetto non dovrà essere inferiore a m. 200 dalla captazione o dal filo esterno di deposito, ai sensi degli artt. 5-6-7 del D.P.R. n° 236/68. Una rideterminazione di tale fascia, una volta approvata dall'Autorità preposta, comporterà automatica variante alle indicazioni di piano.

Per l'esistente impianto di smaltimento delle acque reflue la fascia di rispetto è puntualmente indicata sulle tavole di Piano.

In particolare, al limite della adiacente area residenziale MT3, dovrà essere realizzata e mantenuta una idonea barriera arborea di essenze locali volta ad effettuare una schermatura, anche visiva, dell'impianto tecnologico in questione.

c) Per eventuali nuovi impianti essa è definita in 100 metri, ai sensi ed alle condizioni della Disposizione Ministero LL.PP. 4/2/1977, allegato 4 - Cap. «Impianti di depurazione», punto 1.2.

d) Per le discariche la fascia di rispetto dovrà avere una profondità

	<p>di 200 metri.</p> <p>e) Per i metanodotti valgono le fasce di rispetto previste dal D.M. 24/11/1984.</p>
--	---

<p>Fasce di rispetto cimiteriali</p>	<p>Il P.R.G.C. individua il limite del vincolo cimiteriale con profondità di 150 metri. In tale ambito è consentita unicamente l'installazione di chioschi per la vendita dei fiori.</p> <p>Ai sensi della L.R. n° 39 del 7/4/2000 e del relativo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. n° 5/R del 22/5/2001), art. 4, il P.R.G.C. individua una fascia di rispetto intorno al perimetro dell'area adibita a cimitero per animali d'affezione, per una profondità di 50 metri.</p>
<p>Fasce di rispetto a protezione di sponde di laghi, torrenti e corsi d'acqua</p>	<p>A norma dell'art. 29 della L.R. n° 56/77, il P.R.G.C. individua i corsi e gli specchi d'acqua di maggiore importanza e ne fissa sulle tavole le relative fasce di rispetto.</p> <p>Indipendentemente dalla rappresentazione cartografica, lungo le sponde dei laghi, sia naturali che artificiali e dalle zone umide è prescritta, ai sensi dell'art. 29 della L.R. n° 56/77 e s. m. i., una fascia di inedificabilità della profondità di m. 200.</p> <p>Lungo i restanti corsi d'acqua è prescritta una fascia di 15 metri.</p> <p>Lungo i canali privati e le peschiere è prescritta una fascia di rispetto di 3 metri.</p> <p>All'interno di tali fasce è fatto divieto di qualsiasi costruzione.</p> <p>Le acque pubbliche sono soggette all'osservanza delle disposizioni di cui al R.D. 25/7/1904 n° 523 e lungo le medesime è prescritta una fascia di rispetto di 150 metri, ai sensi della legge n° 431/85.</p> <p>Sono definite acque pubbliche le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Torrente Riverdo,</li> <li>– Rio Valgorrera (dallo sbocco fino alla strada che lo attraversa sotto Cascina Cartella),</li> <li>– Rio Rivetto,</li> <li>– Rio Secco (dallo sbocco fino alla strada Ternavasso-Cascinetta).</li> </ul> <p>Per tutti i rii segnati sulla carta geomorfologia (tav. n° 2) appartenenti al reticolo idrografico secondario (escludendo quelli già individuati sulla carta di sintesi in classe IIIa) è prevista una fascia di rispetto dall'asse dell'impluvio della profondità di m. 10. Nella suddetta fascia non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, ivi comprese le pertinenze.</p>
<p>Fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali</p>	<p>In attuazione dell'art. 27 della L.R. n° 56/77, il P.R.G. individua le fasce di rispetto a protezione dei nastri ed incroci stradali all'esterno delle aree di insediamento classificate.</p> <p>In particolare, ai sensi del D.L. n° 285/92 e del D.P.R. n° 495/92, vengono individuate le seguenti fasce all'esterno dei centri abitati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Strada Statale n° 29 Torino-Savona per Alba m. 40</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Strada Provinciale per Carmagnola m. 30</li> <li>– Strada Provinciale per Cellarengo m. 30</li> <li>– Strada Provinciale per Poirino m. 30</li> <li>– Strada Provinciale per S. Stefano Roero m. 30</li> <li>– Strade Comunali m. 20</li> </ul> <p>Nel caso di costruzioni prospicienti strade vicinali, campestri, interpoderali, la distanza da osservarsi per l'edificazione è pari a m. 10 misurati dall'asse della strada.</p> <p>Le cartografie di P.R.G. individuano inoltre, nelle aree edificabili classificate, opportune distanze di rispetto dal confine stradale, comunque mai inferiore a m. 6,00, salvo i casi, espressamente indicati nelle norme specifiche di cui al Titolo V, in cui la morfologia del tessuto edificato renda necessario il rispetto dei preesistenti allineamenti e fili di fabbricazione</p> <p>Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta da atti di acquisizione; in mancanza si assume quale confine il ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, oppure il piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o il ciglio superiore della scarpata, se la strada è in trincea.</p> <p>In assenza di indicazioni cartografiche o normative particolari, si intendono richiamate le disposizioni del D.M. 1444/68.</p>
Peschiere e laghi di Pralormo	<p>Al fine di salvaguardare il Sito di interesse Comunitario (S.I.C.) denominato "Peschiere e laghi di Pralormo", in tutte le aree interessate dal Biotopo, anche se non espressamente individuate in cartografia, potranno essere consentiti esclusivamente gli interventi che non compromettano il raggiungimento degli obbiettivi di tutela e che non alterino le caratteristiche naturalistico-ambientali e le tendenze evolutive naturali.</p>
<b><i>INTERVENTI AMMESSI</i></b>	
<p>In dette fasce di rispetto è fatto divieto assoluto di nuove costruzioni.</p> <p>E' consentita esclusivamente la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, parcheggi, colture agricole nel rispetto del Regolamento di Polizia Rurale, opere di viabilità a destinazione agro-silvo-pastorale e opere pubbliche a carattere non edificatorio.</p> <p>Per gli edifici, impianti ed attrezzature eventualmente esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.</p> <p>Per gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche, purché tali ampliamenti vengano realizzati sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.</p> <p>E' ammessa inoltre la realizzazione di infrastrutture tecniche, quali cabine ENEL, SIP, gas metano, ecc..</p> <p>Nelle fasce di rispetto stradale è altresì consentita la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante, autolavaggi e connesse attrezzature minime di ristoro e commercio per gli utenti della strada.</p>	

Le aree comprese nelle fasce di rispetto continuano a possedere le densità fondiaria e territoriali ad esse attribuite dal presente P.R.G.C..

Il volume corrispondente a tale densità non potrà essere realizzato in sito, ma dovrà essere trasferito nelle aree attigue di pertinenza dell'intervento.

A norma dell'art. 27, 10° comma, della L.R. n° 56/77, nel caso di esproprio di edifici di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purché non in contrasto con la legge n° 1497/39 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

## Art. 11 - AMBITI SOGGETTI A PARTICOLARE DISCIPLINA

Beni culturali	<p>Il P.R.G.C. individua gli edifici e le aree vincolate e vincolabili ai sensi delle leggi n° 1089/1939 e n° 1497/1939 e stabilisce, ai sensi della L.R. n° 56/77, art. 24, comma 4, lett. a), che gli stessi siano soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo.</p> <p>Sia per gli edifici, sia per le aree di pertinenza è prescritto, in caso d'intervento, l'obbligo di attenersi al rispetto delle linee architettoniche emergenti ed all'uso coerente di materiali idonei, oltre alla cura dei particolari costruttivi.</p> <p>Nelle aree e per gli edifici del presente articolo valgono le classi di destinazione d'uso in atto e previste dal presente P.R.G.C..</p> <p>Sono classificati beni culturali, e soggetti pertanto alla normativa del presente articolo e alla procedura di cui alla L.R. n° 56/77, art. 49, ultimo comma, i seguenti luoghi:</p> <p>A) il Castello</p> <p>Sono inoltre sottoposti a tutela di legge, a norma dell'art. 4 della legge 1089/39, tutti gli immobili di proprietà pubblica o di Enti Religiosi la cui costruzione risalga ad oltre 50 anni, fra i quali si segnalano:</p> <p>A) il Campanile B) la Chiesa Parrocchiale C) la Torre Campanaria D) il Santuario della Madonna della Spina.</p>
Aree soggette a tutela ambientale	<p>Tutti gli interventi relativi ad edifici ed aree vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939 n° 1089 e n° 1497/39, ovvero ad opere ricadenti in terreni attigui, dovranno essere comunque sottoposti al preventivo nulla osta degli organi competenti.</p> <p>Sono soggetti a tutela ambientale di cui alla legge n° 431/85 i seguenti corsi d'acqua, per i quali vale la fascia di rispetto di m. 150:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Torrente Riverdo,</li><li>– Rio Valgorrera (dallo sbocco fino alla strada che lo attraversa sotto Cascina Cartella),</li><li>– Rio Rivetto,</li><li>– Rio Secco (dallo sbocco fino alla strada Ternavasso-Cascinetta).</li></ul> <p>All'interno della predetta fascia di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dal precedente art. 10 - "INTERVENTI AMMESSI", con esclusione delle cabine per infrastrutture tecniche e degli impianti per la distribuzione del carburante e relativi accesso-</p>

	<p>ri, effettuabili con le procedure previste dalla legge n° 1497/39 e della L.R. n° 20/89.</p> <p>Nelle aree interessate dalle peschiere e dalle relative fasce di rispetto sono consentiti esclusivamente gli interventi che non alterino le caratteristiche naturalistico-ambientali.</p>
--	--

<p>Emergenze di particolare pregio architettonico e/o ambientale</p>	<p>Il P.R.G.C. individua con apposita simbologia ambiti, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n° 56/77, edifici o parti di essi per cui è prescritta la conservazione dello stato originario e il ripristino delle parti ammalorate.</p> <p>Si segnalano in particolare le seguenti emergenze:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) la cappella campestre di San Donato e il cimitero circostante</li> <li>2) la Chiesa Parrocchiale Antica dei Santi Giacomo e Donato con l'Oratorio</li> <li>3) la Chiesa dei Santi Rocco e Sebastiano</li> <li>4) il campanile della confraternita di San Bernardino</li> <li>5) la Torre e le mura medievali</li> <li>6) la facciata del Palazzo Comunale</li> <li>7) il complesso del Castello</li> <li>8) il cimitero storico con le tombe monumentali</li> <li>9) l'Oratorio San Francesco d'Assisi</li> <li>10) il Pilone Madonna di Lourdes</li> <li>11) il Pilone Madonna delle Rose</li> <li>12) il Pilone in regione Quattro Venti</li> <li>13) la Chiesetta Madonna delle Grazie</li> <li>14) il Pilone San Defendente</li> <li>15) il Pilone Sant'Anna</li> <li>16) il Pilone Madonna della Spina</li> <li>17) il Pilone in Regione Benotto</li> <li>18) il Pilone in Regione Gariassa</li> <li>19) il Pilone in Regione Tortorotto</li> <li>20) il Pilone dell'Immacolata Concezione in Regione Peccatore</li> <li>21) il Pilone di Sant'Antonio in Regione Gariassa</li> <li>22) il Pilone dell'Immacolata Concezione in Regione Cavallo</li> <li>23) il Pilone della madonna della Guardia in Regione Cavallo</li> <li>24) il Pilone di Maria Ausiliatrice e Don Bosco</li> <li>25) il Pilone San Grato in Regione Roncaglia</li> <li>26) il Pilone san'Antonio Borgo Nuovo</li> <li>27) il Pilone Sacra Famiglia in Regione Bondina</li> <li>28) il Pilone della Cascina Franca</li> <li>29) il Pilone della Cascina Nuova di Bosco d'Orto</li> <li>30) la cappella di Nostra Signora delle Grazie</li> <li>31) la facciata della Villa Puleo</li> <li>32) la recinzione della Casa Gallo</li> <li>33) la cascina San Carlo</li> <li>34) la Cascina Tosa</li> <li>35) la Cascina Boidi</li> <li>36) altre emergenze contrassegnate con apposita simbologia.</li> </ol>
--	---

## Art. 12 - STRADE DI P.R.G. – TRACCIATI – TIPOLOGIA

Il P.R.G.C. individua il perimetro del centro abitato, come definito dall'art. 3 del D.Lgs. 30/4/1992 n° 285.

Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.G.C. in accordo, ove del caso, con gli altri Enti interessati (Provincia, A.N.A.S.).

L'assetto delle sedi viarie è disciplinato dalle seguenti norme:

- a) sedi viarie esterne all'abitato di interesse intercomunale:  
sono riconosciute come tali la S.S. n° 29 Torino-Savona per Alba, la S.P.n° 133 per Carmagnola, la S.P.n° 133 per Cellarengo, la S.P.n° 134 da S.Stefano Roero per Poirino, la S.P.n° 135 per S. Stefano Roero;
- b) sedi viarie interne all'abitato di interesse comunale:  
sono riconosciute come tali le sedi stradali esistenti ed in progetto riportate alle Tavole del P.R.G.C., indipendentemente dal regime giuridico (comunali, vicinali, private) e dalla tipologia adottata;
- c) sedi viarie e piazze interne agli insediamenti residenziali e produttivi esistenti o previsti.

Tali sedi dovranno essere:

- dotate di rete di raccolta e smaltimento delle acque di superficie;
- dotate di illuminazione pubblica;
- ripristinate ai manti d'usura «storici» o «tradizionali» (acciottolato, lastricato, ecc.) per i tratti interni al Centro Storico o attigui ai luoghi di particolare interesse storico-ambientale;
- liberate da spazi di sosta o parcheggio non specificatamente disposti e attrezzati.

Per quanto non prescritto dal P.R.G. le sezioni minime delle strade in progetto non potranno essere inferiori alle seguenti:

### A) Strade esterne all'abitato

- |                                  |                                    |
|----------------------------------|------------------------------------|
| • strade comunali - classe V CNR | m. 9,50 ( 7,00 + 1,25 di banchina) |
| • strade agricole                | m. 5,00 ( 4,00 + 0,50 di banchina) |

### B) Strade interne all'abitato

#### 1) aree residenziali:

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| • strade pubbliche - classe V CNR | m. 10,00 ( 7,00 + 1,50 di marciapiede) |
| • strade private - classe VI CNR  | m. 9,00 ( 6,00 + 1,50 di marciapiede)  |

#### 2) aree produttive e terziarie:

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| • strade pubbliche - classe IV CNR | m. 10,50 ( 7,50 + 1,50 di marciapiede) |
| • strade private - classe V CNR    | m. 10,00 ( 7,00 + 1,50 di marciapiede) |

Le strade a fondo cieco dovranno essere dotate di una piazzola terminale e di uno slargo ogni 100 m., per consentire l'inversione degli automezzi, con raggio di almeno m. 11,00 nelle aree produttive e di almeno m. 6,00 in tutti gli altri casi.

In tutte le strade destinate alla circolazione degli autoveicoli ogni singola corsia dovrà avere una larghezza non inferiore a m. 2,75.

Le strade private esistenti riconosciute di interesse comunale potranno essere assoggettate a servitù di pubblico passaggio e concorreranno alla definizione della superficie territoriale.

I percorsi pedonali dovranno rispettare le sezioni minime previste dalla Legge n° 13/89.

## Art. 13 - AUTORIMESSE E LOCALI SOTTOTETTO

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo e nei locali siti al piano terreno degli edifici parcheggi privati da destinare alle singole unità immobiliari.

In tutte le aree, a servizio degli edifici esistenti, possono essere realizzati nei cortili, in deroga alle densità edilizie, bassi fabbricati per autorimesse (H massima, di norma, di m. 2,50 alla gronda, elevabile a m. 3,50 qualora vengano accertate da parte dell'Amministrazione Comunale particolari esigenze di ricovero di automezzi ovvero di mezzi agricoli) fino al raggiungimento dello standard di 1 mq per ogni 10 mc di fabbricato residenziale, con i soli vincoli delle distanze e delle fasce di rispetto di cui agli artt. 10 e 22 delle presenti N.T.A. ed a condizione che venga sottoscritto un atto di impegno unilaterale al mantenimento di tale destinazione d'uso.

In particolare, i bassi fabbricati da realizzare all'interno del Nucleo Antico (NA) e dell'Area Agricola di Salvaguardia Ambientale (AS) dovranno essere oggetto di specifico progetto di contestualizzazione, che consenta di valutare appieno gli aspetti materici, dimensionali e di armonizzazione del manufatto col contesto architettonico e/o paesaggistico circostante, attraverso opportuni schemi grafici e/o visualizzazioni tridimensionali da sottoporsi all'approvazione del Comune.

L'esecuzione delle opere previste dai precedenti commi è soggetta ad autorizzazione solo se di pertinenza delle unità immobiliari.

I bassi fabbricati parzialmente interrati non costituiscono volume, né superficie coperta, quando l'estradosso degli stessi non superi l'altezza di m. 1,20 fuori terra. La copertura dovrà essere realizzata a falda inclinata.

Non sono in ogni caso ammessi fabbricati realizzati in lamiera metallica.

E' consentito l'uso e il riuso di locali sottotetto a scopo residenziale negli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, in tutte le zone di P.R.G., secondo le disposizioni della L.R. 6/8/1998 n° 21.

Nelle nuove costruzioni, tutti i locali sottotetto che risultino in possesso delle caratteristiche di fruibilità previste dalla legge summenzionata costituiranno comunque cubatura effettiva, ai fini del computo della volumetria e del numero dei piani dell'edificio oggetto di richiesta di Permesso di costruire e del calcolo dei relativi oneri di urbanizzazione.

## Art. 14 - SOPPALCHI

I soppalchi, ovvero i dimezzamenti di piani non sono considerati come piani distinti.

Negli edifici residenziali non costituiscono superficie utile e sono soggetti ad autorizzazione edilizia soltanto alle seguenti condizioni:

- a) la loro superficie complessiva non superi il 20% della superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare di appartenenza;
- b) presentino almeno un lato aperto (a balconata) verso la parete finestrata del locale soppalcato, in modo tale da garantire illuminazione ed aerazione sufficienti;
- c) i locali sottostanti (esclusi i corridoi) non risultino coperti dalla soletta del soppalco per più del 50% della superficie di pavimento;
- d) l'altezza media del locale così ottenuto, misurata dividendo il volume complessivo del locale soppalcato per la somma delle superfici di pavimento del locale sottostante e del soppalco, non sia inferiore a m. 2,70;
- e) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco e il punto più basso del soffitto finito non sia inferiore a m. 2,00;
- f) l'altezza tra il pavimento del locale sottostante e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco non sia inferiore a m. 2,20.

Negli edifici industriali, artigianali e commerciali i dimezzamenti di piano possono essere realizzati anche per intero, purché siano garantite le altezze medie e i rapporti di illuminazione ed aerazione prescritti per le attività svolte, costituiscono incremento di superficie utile e sono pertanto soggetti a **Permesso di costruire**, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi specifici dell'area.

## Art. 15 - VERANDE E LOGGE

E' ammessa con autorizzazione la chiusura di superfici esterne, quali logge e balconi, facenti parte di singole unità immobiliari mediante cortine vetrate, in modo da realizzare verande, serre e simili, a condizione che venga presentato un progetto tipo, al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure dell'edificio, affinché ne risulti una soluzione architettonica ordinata e unitaria.

Le proposte di intervento dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- a) nel caso di fabbricazione chiusa gli interventi sono consentiti soltanto sui fronti verso cortile; nel caso di fabbricazione aperta si deve tenere conto dei caratteri delle tipologie edilizie in relazione agli affacci su spazi pubblici su pubbliche vie;
- b) la superficie di pavimento chiudibile non può essere superiore a mq 15,00 per ogni unità immobiliare;
- c) la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non deve essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento dello stesso locale e la superficie apribile della veranda non inferiore a 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali che si aprono sulla medesima;
- d) le cucine e i locali con posto cottura o focolari e i servizi igienici che si aprono sulla veranda devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;
- e) non siano eliminate le chiusure interposte tra la veranda e i locali interni che si affacciano su di essa;
- f) non è consentita l'installazione nella veranda di corpi o apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature o arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
- g) all'interno delle verande o delle logge non possono essere racchiuse bombole, tubazioni, apparecchiature e contatori della rete a gas;
- h) sono ammesse chiusure con vetrate dei piani *pilotis*, purché all'interno di essi non vengano ricavati locali adibiti a deposito, autorimesse o ad uso permanente da parte di persone.

## Art. 16 - AREE VERDI E PARCHEGGI PRIVATI

In tutte le aree, con particolare riguardo a quelle degli insediamenti residenziali, deve essere curato in modo speciale il verde.

Nell'area libera di pertinenza dei nuovi interventi dovrà essere prevista la realizzazione di spazi a verde privato nella misura di mq. 20 per ogni 100 mq. di superficie utile (SU) negli insediamenti residenziali e di mq. 10 per ogni 100 mq. negli insediamenti produttivi e terziari.

Dovranno essere salvaguardate le alberature di alto fusto e quelle di particolare pregio esistenti.

Nelle aree libere di pertinenza dei nuovi interventi dovranno inoltre essere ricavate apposite superfici da destinare a parcheggio privato secondo i seguenti parametri:

- a) nelle aree residenziali nella misura di mq. 1,00 ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di 30 mq. per ogni unità abitativa;
- b) nelle aree produttive e terziarie nella misura di mq. 1,00 ogni 10 mq. di superficie utile, con un minimo assoluto di 30 mq.

È consentito ricavare tali superfici anche nel sottosuolo.

## Art. 17 - ATTREZZATURE RICREATIVE PRIVATE

Nelle aree libere di pertinenza è consentita l'installazione di attrezzature scoperte a carattere sportivo ricreativo ad uso privato amatoriale (piscina, campo da tennis, ecc.), nonché di piccoli ricoveri per animali, non soggetti a verifica dei parametri urbanistici ed edilizi, con superficie massima di 6 mq. e altezza non superiore a m. 1,50.

## Art. 18 - RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO

Nelle varie aree del territorio le recinzioni fronteggianti spazi pubblici o ad uso pubblico dovranno essere realizzate a giorno su muretto in pietra o calcestruzzo a vista di H massima non superiore a cm. 50 con sovrapposta cancellata a giorno di H massima pari a m. 1,50 e complessivamente non potranno avere un'altezza maggiore di m. 2.

Le recinzioni poste in fregio a strade e spazi pubblici, nonché a strade vicinali, dovranno essere arretrate rispetto al confine stradale di m. 1,50 nelle aree urbanizzate e m. 2 nelle aree agricole.

Le divisioni tra privati in aree residenziali e produttive potranno essere a parete cieca per un'altezza non superiore a m. 2.

Nelle aree agricole la recinzione con muro e cancellata potrà essere realizzata solo sul lotto su cui insistono l'azienda e/o l'abitazione.

Le eventuali recinzioni di altri lotti agricoli potranno essere realizzate solo con staccionata in legno o rete plastificata su paletti e senza zoccolo, con eventuale siepe retrostante limitatamente alle aree coltivate ad orto.

Generalmente le recinzioni potranno essere realizzate sul confine di proprietà e, in presenza di fasce di rispetto di cui al precedente art. 10, alla distanza dal ciglio stradale prescritta dall'Ente proprietario, solo con l'impegno del privato alla demolizione senza indennizzo del manufatto in caso di modificazione della sede stradale.

Nelle aree urbane classificate le recinzioni su strade pubbliche o private, dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- a) potranno essere dotate di coperture e pensiline esclusivamente sugli accessi carrai e pedonali, purché il filo esterno di tali aggetti sia allineato sul filo esterno della recinzione continua;
- b) i cancelli di accesso carraio dovranno essere arretrati di almeno m. 5 dal ciglio stradale e preceduti da un tratto in piano di pari lunghezza, a meno di evidente e dimostrata impossibilità dovuta alla situazione di fatto;
- c) lungo le strade formanti incrocio dovranno terminare a non meno di m. 5, misurati sui cigli stradali, dalla intersezione degli stessi e raccordate a smusso;
- d) i nuovi accessi carrai dovranno distare dagli incroci almeno m. 12, a meno di evidente e dimostrata impossibilità dovuta alla situazione di fatto;

I muri di sostegno contro terra di nuova realizzazione, qualora visibili da aree pubbliche, non potranno superare l'altezza di m. 2,00.

Nel caso in cui la suddetta altezza non sia sufficiente, il muro dovrà essere realizzato a gradoni sistemati a verde.

Nel posizionamento dei muri valgono le stesse norme sulle distanze indicate per le recinzioni.

Nel Nucleo Antico i muri di sostegno in calcestruzzo dovranno essere rivestiti con mattoni faccia a vista o intonacati.

Sui muri di sostegno posti sul confine di proprietà potranno essere realizzate recinzioni di protezione unicamente del tipo «a giorno» di altezza massima pari a m. 1,00.

## Art. 19 - CHIOSCHI

E' consentita l'installazione su area pubblica o destinata a pubblico servizio di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), con il solo vincolo del rispetto delle distanze previste dalle presenti Norme.

L'ammissibilità di tali installazioni dovrà comunque essere valutata in relazione alle esigenze del traffico, alla salvaguardia dei valori storici e ambientali, al rispetto della disciplina del commercio, alle eventuali interferenze con i servizi pubblici esistenti o previsti dal Piano.

I manufatti dovranno presentare caratteristiche tipologiche e strutturali tali da consentirne una rapida e agevole rimozione, con esclusione dei box in lamiera.

Qualora l'installazione dei chioschi avesse un termine di scadenza superiore ai due anni, essa sarà soggetta a concessione onerosa secondo le tabelle parametriche relative alle attività commerciali e sarà subordinata alla stipulazione di atto d'obbligo pubblico che riservi alla Pubblica Amministrazione la facoltà e il diritto di richiedere la rimozione del manufatto, allorquando, prima della scadenza concessa, l'area dovesse essere destinata all'uso pubblico.

In caso di rinnovo, la concessione sarà soggetta al solo versamento della tassa di occupazione del suolo pubblico.

## Art. 20 - ORTI URBANI E VERDE PRIVATO

E' consentita in area agricola la coltura di orti da parte di soggetti anche non agricoltori.

E' consentita altresì la costruzioni di recinzioni di tipo agricolo, in rete metallica o plastificata su paletti.

Dovranno essere rispettate le distanze dal ciglio stradale fissate dal successivo art. 22, e dai confini secondo quanto previsto dal Codice Civile.

La cartografia del Piano individua giardini e parchi privati di particolare pregio ambientale, nonché aree che, per la natura orografica del terreno o per ragioni di carattere idrogeologico, devono essere conservate nell'attuale stato di fatto e tutelate da compromissioni.

In tali ambiti non è consentita la costruzione di qualsivoglia manufatto che alteri il rapporto esistente fra superficie naturale e superficie manomessa, e qualunque modificazione del suolo che non sia funzionale al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale. E' consentita unicamente l'installazione di arredi da giardino, quali pergolati o chioschi in legno, senza fondazioni.

Gli stessi concorrono tuttavia alla formazione della capacità edificatoria dell'area normativa di tipo mista di riordino e trasformazione MT nella quale sono compresi.

Sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

In queste aree è fatto obbligo al proprietario di provvedere al mantenimento e alla formazione del verde per i giardini e i parchi privati. Gli alberi di particolare pregio ambientale esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti, se non per ragioni di risanamento ecologico e previo conseguimento di autorizzazione, a norma dell'art. 56 della L.R. n° 56/77.

## Art. 21 - ATTIVITÀ ESTRATTIVE E DISCARICHE

L'apertura di nuove cave e la coltivazione di quelle già attive è disciplinata dalla L.R. n° 69/78.

L'autorizzazione per l'apertura di discariche è regolata dal D.P.R. 10/9/1987 n° 915.

## Art. 22 – DISTANZE

Per quanto concerne le distanze s'intende riportato il disposto del D.M. 2/4/1968 n° 1444, integrato con l'art. 27, 2° comma, della L.R. n° 56/77, con le seguenti prescrizioni:

- a) per quanto si riferisce alle distanze dalle strade pubbliche, salvo espresse linee di arretramento contenute nelle Tavole di Piano:
  - m. 6,00 per lato per strade di larghezza inferiore a m. 7
  - m. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa fra m. 7 e m. 15
  - m. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a m. 15;
- b) nelle aree produttive dovrà essere osservata una distanza minima dal ciglio strada di m. 10,00;
- c) negli interventi di completamento di lotti interclusi, o comunque negli interventi di ristrutturazione da effettuarsi nel Centro Storico o in aree già completamente edificate, potranno essere mantenuti i preesistenti allineamenti;
- d) le distanze da confine devono essere pari a metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo assoluto di m. 5; è ammessa la costruzione sul confine quando intercorra tra i vicini un accordo stipulato tramite atto pubblico; i bassi fabbricati, ove ammessi, potranno essere edificati a confine quando la loro altezza non superi i m. 2,40, nel rispetto del Codice Civile
- e) le confrontanze fra pareti cieche, o dotate di luci come definite dall'art. 901 del C.C., dovrà essere pari alla metà dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di m. 5.
- f) è prescritta in tutti i casi la distanza minima di m. 10 fra pareti finestrate di edifici antistanti, anche nel caso di una sola parete finestrata.
- g) nel caso di corpi di fabbrica articolati, non valgono le prescrizioni di confrontanza in riferimento a pareti finestrate dello stesso edificio.
- h) nel caso di luci o pareti non finestrate di singoli edifici localizzati sulla stessa proprietà, deve essere osservata la distanza minima di m. 5,00, a meno di costruzione in aderenza.
- i) sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra elencate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di S.U.E., oppure di manufatti destinati ad infrastrutture (cabine per l'erogazione dell'energia elettrica, centraline telefoniche, etc.).
- j) a valle dei muri di sostegno di terrapieni deve essere osservata una distanza pari all'altezza del muro, con un minimo di metri 3 per muri di altezza superiore a metri 1,50; in alternativa è ammessa la costruzione in aderenza agli stessi.

All'interno del Nucleo Storico si applicano le norme sulle distanze previste dal Codice Civile.

## Art. 23 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Gli edifici esistenti e le rispettive aree di pertinenza devono essere mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alla proprietà interessata l'esecuzione di tutte le opere necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano (rifacimento di intonaci e tinteggiature, di rivestimenti, di coperture, manutenzione di gronde, di infissi, di recinzioni, di giardini, etc.).

In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si dovrà porre particolare attenzione alla conservazione delle forme originali, degli stili, dei materiali, e le nuove costruzioni dovranno uniformarsi ai caratteri del contesto architettonico circostante, armonizzandosi con il medesimo.

In particolare, fatte salve eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle Norme Specifiche di cui al successivo Titolo V, si richiede che:

- a) nei rivestimenti esterni vengano impiegati materiali confacenti alla tradizione locale, o conformi a quelli preesistenti in caso di manutenzione straordinaria e/o restauro;
- b) le coperture dovranno essere a falde e il manto dovrà essere realizzato in coppi alla piemontese, o similari di colore rosso; non sono ammessi tetti piani o a falde sfalsate.

## Art. 24 - TUTELA DEL SUOLO E DELL'AMBIENTE

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e di ogni altro genere, in base alle disposizioni contenute nelle leggi specifiche di settore.

Non è consentita la copertura dei corsi d'acqua principali, né del reticolato minore mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione.

Eventuali solette dovranno essere opportunamente grigliate.

Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non riduca in alcun modo la larghezza dell'alveo «a rive piene» misurata a monte dell'opera.

Non sono consentite occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari.

Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche, deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e di manutenzione.

***Titolo IV***  
**NORME TRANSITORIE E FINALI**  
**(Artt. 25-28)**

**Art. 25 - DEROGHE**

Con la procedura di cui all'art. 3 della Legge 21/12/1955 n° 1357, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può derogare dalle prescrizioni del PRG nel caso di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse.

In tal caso, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio della concessione in deroga dovrà essere accompagnata dalla stipulazione di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente alla deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.

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

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

## Art. 26 - NORME TRANSITORIE

Le presenti Norme hanno efficacia ai sensi dell'art. 58 della L.R. n° 56/77.

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo definiti dalle presenti Norme, o che dia adito a diverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dalla presente variante, fatti salvi i disposti delle leggi statali e regionali in materia di salvaguardia.

A partire dalla data di adozione del presente Piano, fino alla sua definitiva approvazione, tutti i nuovi interventi devono risultare conformi sia alle prescrizioni in esso contenute, sia a quelle del vigente P.R.G.C.. In caso di discrepanza fra i due strumenti urbanistici generali, sono prevalenti le prescrizioni più restrittive. Nelle aree in cui il presente Piano preveda destinazioni d'uso diverse da quelle del vigente P.R.G.C., non sono ammessi interventi a carattere edificatorio fino alla definitiva approvazione del presente Piano, fatta salva la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli eventuali edifici e manufatti già esistenti.

Sono fatti salvi gli S.U.E. conformi al P.R.G.C. vigente ed approvati precedentemente all'adozione del presente P.R.G.C..

Sono fatte salve altresì concessioni, autorizzazioni e denunce d'inizio attività per cui, alla data di adozione del presente Piano, sia stato comunicato nei modi e forme di legge l'inizio lavori.

I volumi chiusi da tre lati esistenti al momento dell'adozione del presente P.R.G.C., con l'esclusione delle baracche in lamiera e/o legno, si intendono acquisiti e possono essere oggetto di intervento, nei limiti delle prescrizioni e condizioni previste per le aree classificate su cui insistono.

Nelle aree consolidate e di completamento, già urbanizzate, le presenti Norme generano effetti una volta decorsi 120 giorni dalla data di trasmissione alla Regione della presente variante, ai sensi della L.R. n° 56/77, art. 85, 5° comma.

I vincoli derivanti dalla presenza di acquedotti, elettrodotti, etc. si intendono abrogati nel momento in cui siano rimosse le cause dei vincoli stessi.

Eventuali nuove disposizioni contenute in leggi nazionali, regionali, piani di settore di livello superiore, avranno efficacia prevalente rispetto a quelle del P.R.G.C.

## Art. 27 - INTERVENTI, EDIFICI E MANUFATTI NON COMPATIBILI

Gli edifici e i manufatti esistenti, in contrasto con le prescrizioni cartografiche e normative del P.R.G., possono essere soggetti ad opere edilizie soltanto per essere a esso adeguati, in conformità alle seguenti norme.

Su tali edifici e manufatti, fino al loro adeguamento e salvo quant'altro specificato nelle presenti norme, potranno essere eseguite unicamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Nelle aree agricole è fatto divieto di procedere a frazionamenti fondiari finalizzati alla lottizzazione, nonché alla realizzazione delle relative strade di accesso dalla viabilità esistente.

## Art. 28 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Per tutto quanto non specificato nelle presenti norme, si fa riferimento alle vigenti leggi in materia di urbanistica e tutela del territorio, ed in particolare:

- Legge 17/8/1942 n° 1150 e s. m. e i.
- Legge 18/4/1962 n° 167
- Legge 28/1/1977 n° 10
- Legge 5/8/1978 n° 457
- Legge 8/8/1985 n° 431
- Legge n° 662/96, art. 2
- D.I. 1/4/1968 n° 1404
- D.I. 2/4/1968 n° 1444
- L.R. 5/12/1977 n° 56 e s. m. e i.
- L.R. 3/4/1989 n° 20 e s. m. e i.
- D.Lgs. 30/4/1992 n° 285 «Nuovo Codice della Strada»
- D.P.R. 16/12/1992 n° 495 “ Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada”
- D.P.R. 6/6/2001 N° 380
- D.Lgs. 29/10/1999 n° 490

Si intendono altresì richiamati i vigenti regolamenti comunali.

***Titolo V***  
**NORME SPECIFICHE PER LE AREE DI INTERVENTO**  
**(Art. 29-30)**

**Art. 29 - PRESCRIZIONI DI TUTELA IDROGEOLOGICA**

Ai fini della tutela idrogeologica degli insediamenti esistenti e previsti, le presenti norme recepiscono in termini prescrittivi le indicazioni emergenti dagli allegati tecnici quali la Relazione geologica-geomorfologica e gli elaborati cartografici ad essa relativi (tavv. 1 – 4).

Per quanto riguarda le porzioni di territorio inserite in classe Iizl (in particolare i settori in cui sorge il concentrico di Pralormo e il settore a sudest del Lago della Spina) dovranno essere attentamente seguite le indicazioni contenute nella relazione (pag. 22). Ciò posto, si prescrive che ogni eventuale nuovo intervento edificatorio dovrà essere mantenuto (sia a monte che a valle della scarpata) ad una distanza di sicurezza non inferiore a 10 metri, garantendo nel contempo sistemi di drenaggio delle acque superficiali e/o sotterranee e verifiche di stabilità, sia a breve che a lungo termine, del sistema pendio-manufatto.

Prescrizioni Generali

- A. Tutti i corsi d'acqua della rete idrica principale o secondaria non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari, subire restringimenti d'alveo o modifiche del loro percorso naturale.
- B. Si dovrà procedere alla costante manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, sia pubblici che privati, evitando l'occlusione anche parziale delle sezioni di deflusso.
- C. In riferimento alla normativa sovraordinata del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) si richiamano, ai fini di un rigoroso rispetto, le norme di attuazione, in particolare l'art. 18; nel contempo si precisa che l'applicazione delle norme del P.R.G.C. non dovrà essere in contrasto con i principi di cui all'art. 9 delle stesse norme tecniche di attuazione del P.A.I..
- D. È prescritta l'applicazione normativa del D.M. 11/3/1988: "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

## Art. 30 - CONTENUTI DELLE NORME SPECIFICHE DI AREA

Le seguenti norme, predisposte in forma di scheda, disciplinano ciascuna delle aree d'intervento del P.R.G.C. individuate topograficamente nelle Tavole del Piano, specificando i caratteri dell'area, gli obiettivi del Piano, le destinazioni d'uso prevalenti e secondarie e i tipi d'intervento ammessi, le modalità di attuazione, i parametri urbanistici e le prescrizioni particolari e transitorie.

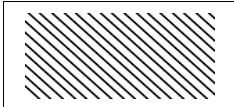
Le aree normative individuate sono caratterizzate da una sigla composta da una o più lettere.

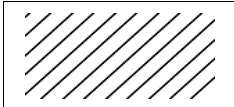
La prima lettera della sigla con la quale ogni area è contraddistinta indica la destinazione d'uso prevalente (residenza, agricoltura, produzione, commercio, servizi). La seconda lettera indica le specifiche funzioni e lo stato di urbanizzazione dell'area (storica, edificata, di completamento, di nuovo impianto). Il numero distingue aree autonome soggette alla medesima normativa specifica.

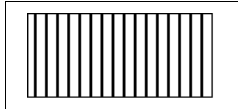
Quando ci si riferisce ad “*edifici o attività esistenti*” si deve intendere esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano.

**In tutti i casi si richiamano le prescrizioni contenute nella Relazione contenente la Valutazione di compatibilità acustica e nella Relazione geologico-tecnica allegate alla presente Variante.**

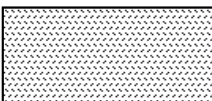
Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
30.1	NA	NUCLEO ANTICO	
CARATTERI DELL'AREA		Insediamenti urbani di antica formazione con rilevante interesse storico-artistico e monumenti isolati	
OBIETTIVI DEL PIANO		Conservazione, recupero e riqualificazione del tessuto urbano esistente	
DESTINAZIONI D'USO (Art. 7)		Residenziale (RES) – Commerciale (COM) - Terziaria (TER1 con esclusione delle autorimesse non di pertinenza residenziale, TER3) - Servizi (SER)	
TIPI D'INTERVENTO (Art. 8)		A) Manutenzione ordinaria - B) Manutenzione straordinaria - C) Restauro e risanamento conservativo - D) Ristrutturazione edilizia	
MODALITA' DI ATTUAZIONE		Diretta per gli interventi B), C), D)	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI		Esistenti	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
<p>a) L'area è dichiarata zona di recupero ai sensi della legge n° 457/78.</p> <p>b) Sulle tavole di Piano riferite in modo particolare al Nucleo Storico (P/6) sono specificatamente indicati i tipi di intervento ammissibili per ogni singolo edificio. Gli stessi sono attuabili tramite intervento diretto.</p> <p>c) Negli interventi di ristrutturazione sono consentiti gli incrementi di volumetria necessari all'adeguamento delle altezze interne dei piani abitabili ai minimi prescritti dalla legge. Le modifiche alle quote d'imposta e di colmo delle coperture non dovranno comunque essere superiori a mt. 1 al fine di non alterare sensibilmente i caratteri formali dei fabbricati.</p> <p>d) Tramite Piano di Recupero sono consentiti, limitatamente agli edifici che la Tavola P/6 individua come soggetti a ristrutturazione edilizia, interventi di demolizione e successiva ricostruzione, nel rispetto della volumetria preesistente e degli eventuali allineamenti indicati. Gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione sono comunque limitati ai soli casi in cui, a seguito di perizia asseverata da parte di un tecnico abilitato, sia dimostrato che la fatiscenza strutturale degli edifici non permette operazioni meno incisive.</p> <p>e) Tutti gli interventi devono essere attuati con l'utilizzo di materiali aventi caratteristiche tali da armonizzarsi con quelli tradizionali e renderli consoni alla natura dei caratteri ambientali (per le coperture sono ammessi esclusivamente coppi alla piemontese o tegole similari in cotto), e comunque nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali preesistenti.</p> <p>f) E' fatto divieto di impoverire l'apparato decorativo degli edifici (cornicioni, lesene, portali, stucchi, affreschi)</p> <p>g) Gli intonaci esterni devono essere del tipo rustico o liscio, in cemento o civile.</p> <p>h) Negli edifici provvisti di ballatoio non è ammessa la trasformazione del medesimo in locali abitabili o accessori, neanche tramite la costruzione di verande.</p> <p>i) Devono essere conservati tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, ponti, edicole, pozzi, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole del Piano.</p> <p>j) Per quanto attiene alle attività terziarie di commercio al minuto dovrà essere verificata la compatibilità con le norme sull'insediamento di attività commerciali.</p>			

Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
30.2	RC	RESIDENZIALE di completamento	
CARATTERI DELL'AREA		Area quasi completamente edificata con presenza di lotti interclusi	
OBIETTIVI DEL PIANO		Conservazione e adeguamento del patrimonio edilizio esistente e completamento dei lotti ineditati	
DESTINAZIONI D'USO (Art. 7)		Residenziale (RES) – Commerciale (COM) - Terziaria (TER1, TER3, TER4, TER5) - Servizi (SER1, SER2, SER3, SER4, SER6)	
TIPI D'INTERVENTO (Art. 8)		A) Manutenzione ordinaria - B) Manutenzione straordinaria - C) Restauro e risanamento conservativo - D) Ristrutturazione edilizia – E) Ristrutturazione urbanistica - F) Completamento - G) Demolizione	
MODALITA' DI ATTUAZIONE		Diretta per gli interventi B), C), D), F), G) S.U.E. per gli interventi E)	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI		Df = 0,5 - H = m. 7,50 - Pft = n° 2 - Rcf = 0,3 Nelle aree RC5 e RC7 Df = 0,4	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
<p>a) Sono consentiti, tramite <b>Permesso di costruire</b>, interventi di ristrutturazione, con mutamento di destinazione d'uso in residenziale, di tutti gli edifici altrimenti destinati, inclusi i volumi esistenti chiusi da almeno tre lati e compresi nel corpo di fabbrica principale, fino a saturazione degli indici previsti dalla presente scheda, e senza incremento della volumetria e della superficie coperta preesistenti nel caso in cui queste ultime siano superiori agli indici di area.</p> <p>b) Le tettoie e i volumi chiusi da tre lati isolati possono essere trasformati con <b>Permesso di costruire</b> in pertinenze residenziali.</p> <p>c) Sugli edifici residenziali esistenti sono consentiti una tantum, in deroga agli indici, modesti ampliamenti finalizzati al miglioramento igienico e funzionale, in misura non superiore a 25 mq. di superficie utile, oltre all'adeguamento delle altezze interne dei piani abitabili ai minimi prescritti dalla legge.</p> <p>d) I lotti liberi possono essere edificati secondo gli indici urbanistici ed edilizi previsti dal presente articolo.</p> <p>e) Con <b>Permesso di costruire</b> convenzionato è consentito trasferire sull'area di intervento la capacità edificatoria teorica delle aree a servizi S2, S4, S5, S14, S18, S19, fino ad ottenere un incremento massimo del 20% degli indici previsti dal presente articolo. La capacità edificatoria delle suddette aree S è espressa attraverso un indice di densità territoriale pari a 0,5 mc/mq.. È comunque demandato all'Amministrazione l'accertamento della congruità dell'ambito di riferimento territoriale all'interno del quale è applicabile il trasferimento di cubatura, al fine di evitare incrementi dei carichi insediativi in contesti privi e/o difficilmente collegabili agli spazi pubblici. L'applicazione della norma dovrà garantire l'attivazione di ciascuna singola area a servizi nella sua globalità, ovvero in quote significative dell'attrezzatura, comunque tali da non comprometterne la funzionalità.</p> <p>f) La superficie a servizi di cui viene utilizzata la capacità edificatoria teorica deve essere dismessa gratuitamente al Comune.</p> <p>g) L'accesso all'area RC5 e il collegamento con la Strada delle Vignasse sono garantiti dalla strada privata di uso pubblico prevista sulle tavole di Piano.</p>			

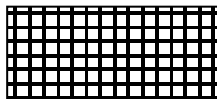
Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
30.3	RS	RESIDENZIALE satura	
CARATTERI DELL'AREA		Area residenziale completamente edificata con capacità insediativa esaurita	
OBIETTIVI DEL PIANO		Conservazione e adeguamento del patrimonio edilizio esistente	
DESTINAZIONI D'USO (Art. 7)		Residenziale (RES) - Servizi (SER3, SER4)	
TIPI D'INTERVENTO (Art. 8)		A) Manutenzione ordinaria - B) Manutenzione straordinaria - C) Restauro e risanamento conservativo - D) Ristrutturazione edilizia – E) Completamento	
MODALITA' DI ATTUAZIONE		Diretta	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI		Esistenti	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
<p>a) E' ammessa la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici.</p> <p>b) Sugli edifici esistenti sono consentiti una tantum, in deroga agli indici, modesti ampliamenti finalizzati al miglioramento igienico e funzionale, in misura non superiore a 25 mq. di superficie utile, oltre all'adeguamento delle altezze interne dei piani abitabili ai minimi prescritti dalla legge.</p> <p>c) Sono sempre ammessi i mutamenti delle destinazioni d'uso in atto in quelle previste dal presente articolo.</p> <p>d) Negli interventi di demolizione e successiva ricostruzione dovrà essere recuperata la volumetria preesistente, salvo i casi di cui al precedente punto b).</p>			

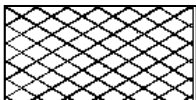
Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
30.4	RN	RESIDENZIALE di nuovo impianto	
CARATTERI DELL'AREA		Area inedificata a basso grado di infrastrutturazione	
OBIETTIVI DEL PIANO		Edificazione a prevalente destinazione residenziale	
DESTINAZIONI D'USO (Art. 7)		Residenziale (R) – Commerciale (C) - Terziaria (T1) - Servizi (S2, S3, S4)	
TIPI D'INTERVENTO (Art. 8)		A) Nuovo impianto	
MODALITA' DI ATTUAZIONE		S.U.E.	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI		Dt = 0,7 - H = m. 7,5 - Pft = n° 2 - Rcf = 0,3	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
<p>a) In sede di Piano Esecutivo Convenzionato dovranno essere localizzate aree da destinare a opere di urbanizzazione secondaria nella misura di 25 mq. per ogni abitante insediabile</p> <p>b) L'indicazione cartografica circa l'ubicazione dell'area a servizi S17 ha carattere prescrittivo e non potrà essere modificata nell'ambito del S.U.E..</p>			

Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
30.5	RI	RESIDENZIALE in area impropria	
CARATTERI DELL'AREA		Edifici residenziali esistenti in aree classificate con diversa destinazione d'uso	
OBIETTIVI DEL PIANO		Trasformazione coerente con la destinazione d'uso dell'area di insediamento	
DESTINAZIONI D'USO (Art. 7)		Conforme alla classificazione dell'area circostante	
TIPI D'INTERVENTO (Art. 8)		A) Manutenzione ordinaria - B) Manutenzione straordinaria - C) Restauro e risanamento conservativo - D) Ristrutturazione edilizia – E) Sostituzione edilizia	
MODALITÀ DI ATTUAZIONE		Diretta	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI		Esistenti	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
<p>a) Sono consentiti modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, e comunque non superiore a mc. 200, oltre all'adeguamento delle altezze interne dei piani abitabili ai minimi prescritti dalla legge.</p> <p>b) E' consentita inoltre, nel rispetto delle distanze e dei vincoli di cui agli artt. 10 e 22, la costruzione di bassi fabbricati ad uso autorimessa, deposito o ricovero temporaneo di piccoli animali (H massima di m 2,50 alla gronda, elevabile a m 3,50 qualora vengano accertate da parte dell'Amministrazione Comunale specifiche, motivate esigenze di ricovero), soggetti a vincolo unilaterale pertinenziale al mantenimento di tale destinazione d'uso fino ad un massimo di 1 mq. per ogni 10 mc. di abitazione, soggette a vincolo pertinenziale.</p> <p>c) Per gli edifici esistenti in aree produttive è ammesso il cambio di destinazione d'uso congruente alla destinazione d'uso prevista per l'area circostante, con interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento, nei limiti degli indici urbanistici ed edilizi dell'area di insediamento.</p> <p>d) Per il solo complesso architettonico del Monastero Cottolenghino delle Adoratrici del Prez.mo Sangue di Gesù, è consentito <i>una tantum</i>, in singolo intervento unitario, un ampliamento finalizzato al miglioramento funzionale degli spazi abitativi e di ricovero non superiore a mc 400 complessivi non cumulabili con il contenuto del precedente punto a).</p>			

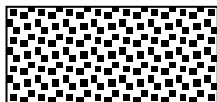
Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
30.6	MT	MISTA di riordino e trasformazione	
CARATTERI DELL'AREA		Area a destinazione mista, con presenza di insediamenti agricoli, residenziali, artigianali e commerciali	
OBIETTIVI DEL PIANO		Conservazione e riqualificazione del patrimonio esistente	
DESTINAZIONI D'USO (Art. 7)		Residenziale (RES) - Produttiva artigianale (PRO3) – Commerciale (COM) - Terziaria (TER1, TER3, TER4) - Servizi (SER)	
TIPI D'INTERVENTO (Art. 8)		A) Manutenzione ordinaria - B) Manutenzione straordinaria - C) Restauro e risanamento conservativo - D) Ristrutturazione edilizia - E) Ristrutturazione urbanistica - F) Completamento - G) Demolizione – H) Sostituzione edilizia	
MODALITA' DI ATTUAZIONE		Diretta per gli interventi B), C), D), F), G), H) S.U.E. per gli interventi E)	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI		Dt = 1 – Df = 0,8 - H = m. 10,5 - Pft = n° 3 - Rcf = 0,3	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
<p>a) Sono attuabili, tramite Strumento Urbanistico Esecutivo interventi di ristrutturazione urbanistica estesa a più lotti contigui, esclusivamente per una destinazione residenziale e terziaria commerciale, nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici previsti dal presente articolo e degli allineamenti preesistenti lungo i fronti stradali.</p> <p>b) Sono altresì attuabili, tramite concessione convenzionata, interventi di demolizione e successiva ricostruzione di singoli fabbricati, per uso residenziale e terziario commerciale, dove è consentito il recupero della volumetria preesistente, o l'ampliamento della stessa fino a saturazione degli indici di area, fatto salvo il rispetto delle norme sulle distanze.</p> <p>c) Sono consentiti, tramite <b>Permesso di costruire</b> singolo, interventi di ristrutturazione, con mutamento di destinazione d'uso in residenziale, di tutti gli edifici altrimenti destinati, compresi i volumi esistenti chiusi da almeno tre lati e compresi nel corpo di fabbrica principale, senza incremento degli indici urbanistici ed edilizi esistenti.</p> <p>d) Nelle ristrutturazioni finalizzate alla trasformazione delle residenze agricole in case di civile abitazione, è consentito un incremento massimo del 20% della volumetria preesistente, finalizzato al miglioramento funzionale delle abitazioni e da riferirsi unicamente agli edifici con cubatura preesistente non superiore a 700 mc..</p> <p>e) Le tettoie e i volumi chiusi da tre lati isolati possono essere trasformati con <b>Permesso di costruire</b> in pertinenze residenziali.</p> <p>f) Sugli edifici residenziali esistenti sono consentiti soltanto modesti ampliamenti finalizzati al miglioramento igienico e funzionale, in misura non superiore a 25 mq. di superficie utile, oltre all'adeguamento delle altezze interne dei piani abitabili ai minimi prescritti dalla legge.</p> <p>g) Sono ammessi, con <b>Permesso di costruire</b>, gli interventi finalizzati alla conservazione della destinazione d'uso in atto, con ampliamento massimo del 20% della superficie utile delle aziende agricole e artigianali e commerciali dovuto ad esigenze produttive.</p> <p>h) In presenza di S.U.E. o di <b>Permesso di costruire</b> convenzionato, nel caso di interventi su singoli edifici, è consentito trasferire sull'area di intervento la capacità edificatoria teorica delle aree a servizi S2, S4, S5, S14, S18, S19, fino ad ottenere un incremento massimo del 20% degli indici previsti dal presente articolo. È comunque demandato all'Amministrazione l'accertamento della congruità dell'ambito di riferimento territoriale all'interno del quale è applicabile il trasferimento di cubatura, al fine di evitare incrementi dei carichi insediativi in contesti privi e/o difficilmente collegabili agli spazi pubblici. L'applicazione della norma dovrà garantire l'attivazione di ciascuna singola area a servizi nella sua globalità, ovvero in quote significative dell'attrezzatura, comunque tali da non comprometterne la funzionalità.</p> <p>i) La capacità edificatoria delle suddette aree S è espressa attraverso un indice di densità territoriale pari a 0,5 mc/mq.</p> <p>j) La superficie a servizi di cui viene utilizzata la capacità edificatoria teorica deve essere dismessa gratuitamente al Comune.</p> <p>k) In tutti i casi, in assenza di specifiche determinazioni relative a nuovi allineamenti o rettifiche espressamente indicate dal P.R.G.C., dovranno essere mantenuti gli allineamenti preesistenti su strade pubbliche.</p> <p>l) In tutti gli interventi dovrà comunque essere rispettata la tipologia edilizia tradizionale (coperture, serramenti, sporti, intonaci).</p> <p>m) In presenza di S.U.E. o di <b>Permesso di costruire</b> convenzionato, nel caso di interventi di demolizione e rico-</p>			

struzione di singoli edifici, è consentito trasferire sull'area di intervento la capacità edificatoria teorica delle aree con vincolo ad orti urbani e a verde privato, fino ad ottenere un incremento massimo del 20% degli indici previsti dal presente articolo per adeguamento volumetrici a carattere funzionale e senza incremento di unità abitative, purché tale area sia contigua e della stessa proprietà dell'area interessata dall'intervento; si precisa che detto incremento non può essere assommato a quanto già previsto al precedente punto h).

Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
30.7	PE	PRODUTTIVA esistente	
CARATTERI DELL'AREA		Aree con impianti industriali consolidati	
OBIETTIVI DEL PIANO		Conferma degli impianti esistenti nella loro ubicazione	
DESTINAZIONI D'USO (Art. 7)		Produttiva (PRO2, PRO3) - Servizi (SER5)	
TIPI D'INTERVENTO (Art. 8)		A) Manutenzione ordinaria - B) Manutenzione straordinaria - C) Restauro e risanamento conservativo - D) Ristrutturazione edilizia - F) Completamento – G) Demolizione	
MODALITA' DI ATTUAZIONE		Diretta	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI		Rcf = 0,5 - H = m. 10,00- IU = 0,75	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
<p>a) In sede di ristrutturazione edilizia e completamento, fino al raggiungimento del rapporto di copertura previsto, è prescritta la dismissione di aree da destinare a servizio pubblico in misura pari al 10% della superficie fondiaria di pertinenza, da definirsi con convenzione o atto unilaterale ai sensi della L.R. n° 56/77, art. 49, 5° comma.</p> <p>b) Dovranno essere previste aree a parcheggio privato in misura non inferiore al 10% della superficie lorda di calpestio.</p> <p>c) Dovranno essere previste aree a verde piantumato in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria.</p> <p>d) Nelle aree libere è consentita la costruzione di tettoie aperte o strutture estensibili ad uso deposito, anche in deroga all'indice di superficie coperta fissato dalle presenti norme, fino al 10% della superficie coperta esistente.</p>			

Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
30.8	PN	PRODUTTIVA di nuovo impianto	
CARATTERI DELL'AREA		Aree edificate a basso grado di infrastrutturazione	
OBIETTIVI DEL PIANO		Nuova edificazione di insediamenti industriali e artigianali non inquinanti	
DESTINAZIONI D'USO (Art. 7)		Produttiva (PRO2, PRO3) - Terziario (TER2, TER6) – Servizi (SER5)	
TIPI D'INTERVENTO (Art. 8)		A) Nuovo impianto	
MODALITA' DI ATTUAZIONE		[P.I.P.] P.P.	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI		Rct = 0,3 - Rcf = 0,5 - H = m. 10,00 - IU = 0,75	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
<p>a) Nelle zone a confine con aree a diversa classificazione è prescritta una fascia di arretramento di m. 20, da destinare a verde privato piantumato ad alto fusto. Gli accessi dovranno avvenire esclusivamente con derivazioni, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali di interesse sovracomunale ed opportunamente distanziate in rapporto alle esigenze di visibilità dell'arteria principale e di scorrevolezza del traffico di transito.</p> <p>b) Devono essere rispettate le fasce di arretramento stradale inedificabili individuate sulla cartografia. L'area compresa nelle predette fasce concorre alla determinazione del rapporto di copertura territoriale.</p> <p>c) In sede di S.U.E. dovranno essere reperite, all'interno dell'area di intervento, superfici da destinare a servizi pubblici in misura pari al 20% della superficie territoriale.</p> <p>d) L'indicazione cartografica circa l'ubicazione dell'area a servizi S1 ha carattere prescrittivo e non potrà essere modificata nell'ambito del S.U.E..</p> <p>e) In sede di formazione del S.U.E. dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione di idonea viabilità secondaria d'accesso all'area dalla S.S. n° 29.</p>			

Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
30.9	PI	PRODUTTIVA in area impropria	
CARATTERI DELL'AREA		Edifici produttivi esistenti in aree classificate a diversa destinazione d'uso	
OBIETTIVI DEL PIANO		Trasformazione coerente con la destinazione d'uso dell'area di insediamento	
DESTINAZIONI D'USO (Art. 7)		Conforme alla classificazione dell'area circostante	
TIPI D'INTERVENTO (Art. 8)		A) Manutenzione ordinaria - B) Manutenzione straordinaria - C) Restauro e risanamento conservativo - D) Ristrutturazione edilizia – E) Sostituzione edilizia	
MODALITA' DI ATTUAZIONE		Diretta per gli interventi B), C), D), E)	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI		Esistenti	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
a) Sono consentiti interventi di ampliamento <i>una tantum</i> in misura non superiore al 50% della superficie utile esistente, sempre che la superficie coperta non superi il 60% dell'area fondiaria di pertinenza.			
b) In caso di cessazione dell'attività, sono ammessi, tramite S.U.E., interventi di nuova costruzione, previa demolizione dei manufatti preesistenti, nel rispetto degli indici di fabbricabilità delle aree di insediamento.			
c) Sono sempre ammessi i mutamenti di destinazione d'uso secondo le previsioni dell'area di insediamento.			
d) Sono ammesse le attività commerciali di servizio all'attività principale in misura non superiore al 20% della superficie utile lorda.			

Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
30.10	TR	TURISTICA RICETTIVA	
CARATTERI DELL'AREA		Aree da destinare ad attività turistico-alberghiera	
OBIETTIVI DEL PIANO		Edificazione a prevalente destinazione ricettiva e relativa infrastrutturazione	
DESTINAZIONI D'USO (Art. 7)		Terziaria (TER4) - Servizi (SER4)	
TIPI D'INTERVENTO (Art. 8)		A) Manutenzione ordinaria - B) Manutenzione straordinaria - C) Restauro e risanamento conservativo - D) Ristrutturazione edilizia – E) Completamento	
MODALITA' DI ATTUAZIONE		Diretta	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI		Rcf = 0,50 - H = esistente	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
a) In sede di ristrutturazione edilizia e di completamento dovrà essere verificata la dotazione di una superficie da destinare a parcheggio privato in misura pari alla superficie coperta.			
b) L'area libera residua deve essere sistemata a verde privato.			

Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
30.11	A	AGRICOLA	
CARATTERI DELL'AREA		Area utilizzata a fini agricoli	
OBIETTIVI DEL PIANO		Valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo	
DESTINAZIONI D'USO (Art. 7)		Agricola (AGR) - Terziaria (TER1) limitatamente all'attività di ristorazione, (TER5) esclusivamente in adiacenza alle strade Servizi (SER2, SER4)	
TIPI D'INTERVENTO (Art. 8)		A) Manutenzione ordinaria - B) Manutenzione straordinaria - C) Restauro e risanamento conservativo - D) Ristrutturazione edilizia - E) Completamento - F) Nuovo impianto - G) Demolizione – H) Sostituzione edilizia	
MODALITA' DI ATTUAZIONE		Diretta con atto d'obbligo, se prescritto ai sensi della L.R. n° 56/77, art. 25, 7° e 8° comma	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI		RCF = 1/3 dell'area del nucleo aziendale, 1/10 dell'area di proprietà - H = m. 7,50 - Pft = n° 2 - Df = (L.R. n° 56/77, art. 25, 11° comma e seguenti) - Distanze dai confini = m. 5,00	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
Le concessioni sono rilasciate esclusivamente ai soggetti individuati dalla L.R. n° 56/77, art. 25, 3° comma, per opere finalizzate all'esercizio dell'attività agricola, salvo i casi e le eccezioni previste dalle presenti prescrizioni.			
a) Nei limiti della volumetria prescritta, non superiore a 1.500 mc. per ogni singola azienda, il volume ammissibile per nuove residenze agricole sarà determinato dal numero di addetti necessari alla conduzione aziendale secondo la Tabella A allegata. È' attribuito un volume di 200 mc. a ciascun addetto e di 150 mc. ad ogni componente del suo nucleo familiare residente in azienda. Sulle residenze esistenti sono consentiti una tantum modesti ampliamenti per il miglioramento igienico e funzionale, fino a 25 mq..			
b) Le attrezzature agricole (stalle, silos, magazzini, fienili, ricoveri per macchine e attrezzi, ecc.) non sono soggette ai limiti di densità di fabbricazione e di altezza, salvo il rapporto di copertura.			
c) I nuovi insediamenti agricoli per allevamento di bestiame a livello aziendale, comprese le concimaie e vasche per la raccolta dei letami o liquami biologici, nel rispetto del rapporto di un carico di bestiame medio annuo di 40 ql. di peso vivo per Ha di terreno (su cui dovrà avvenire lo spandimento dei letami o liquami in conformità al D.P.G.R. 10/R) nel Comune di Pralormo o comuni confinanti, in proprietà o in affitto comprovato con contratto quinquennale, su cui dovrà comparire il vincolo per lo spandimento dei liquami, avente decorrenza dall'atto di richiesta del Permesso di Costruire, e comunque, con numero di capi grandi (bovini, suini, ecc...) non superiore a 200 e di capi piccoli (polli, conigli, ecc...) non superiore a 5000, dovranno distare almeno mt. 300 dal perimetro del concentrico e/o da aree classificate, mt. 100 da case di abitazione di terzi e mt. 25 dalla residenza del conduttore, e con limite massimo di superficie utile calpestabile adibita ad allevamento non superiore a mq. 1200. Dovrà essere altresì prodotto atto pubblico di vincolo sulla destinazione d'uso delle strutture, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77, e atto d'impegno unilaterale ventennale di vincolo al mantenimento del numero di capi al di sotto dei limiti succitati. Qualora, pur nel rapporto di un carico di bestiame medio annuo di 40 ql. Di peso vivo per Ha di terreno (su cui dovrà avvenire lo spandimento dei letami o liquami in conformità al D.P.G.R.10/R), il numero dei capi grandi (bovini, suini, ecc...) dovesse superare la 200 unità e/o dei capi piccoli (polli, conigli, ecc...) superare le 5000 unità (allevamenti intensivi), le distanze dovranno essere di mt. 1000 dal concentrico e/o da aree classificate, mt. 300 da case di abitazione di terzi e mt. 25 dalla residenza del conduttore, e con limite massimo di superficie utile calpestabile adibita ad allevamento non superiore a mq. 2400.			
d) Agli allevamenti di bestiame sia aziendali sia intensivi già esistenti sul territorio alla data di adozione del presente progetto preliminare, sono consentiti ampliamenti nel rigoroso rispetto del rapporto di un carico di bestiame medio annuo di 40 ql. di peso vivo per Ha di terreno (su cui dovrà avvenire lo spandimento dei letami o liquami in conformità al D.P.G.R.10/R), fino a saturazione del rapporto di copertura e comunque non superiore a mq. 1200 di superficie utile calpestabile per allevamenti con un numero di capi grandi (bovini, suini, ecc...) non superiore a 200; è altresì ammessa la costruzione di concimaie e vasche per la raccolta di letame e/o liquami biologici, con il vincolo delle distanze, per i soli allevamenti di tipo intensivo esistenti o derivate da ampliamenti delle strutture di tipo aziendale anch'esse già esistenti, di m. 300 dal concentrico e/o aree classificate, mt. 100 da case di abitazione di terzi e mt. 25 dalla residenza del conduttore.			
e) Sono ammesse inoltre attività per il tempo libero che non comportino trasformazioni del suolo e non ne compromettano la vocazione agricola, nonché attività agrituristiche così come definite dalla L.R. n° 50/89.			
f) Per la coltivazione forzata di prodotti agricoli è consentita l'erezione di serre permanenti in vetro o materiale plastico trasparente, con telaio in legno o metallo, alle seguenti condizioni:			
• la superficie agricola coperta da serre non dovrà superare i 2/3 dell'area asservita;			
• l'altezza, misurata al colmo della copertura, non dovrà superare i 4.00 m.;			

- le distanze minime non dovranno essere inferiori a m. 10,00 da edifici comunque destinati, a m. 5,00 da confini di proprietà e da strade (salvo distanze maggiori prescritte dal P.R.G.C.) ed a m. 15,00 da sponde fluviali, salvo autorizzazione ai sensi della L.R. n° 20/89;
- dovrà essere opportunamente documentata la realizzazione delle opere necessarie allo scarico e all'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

g) Negli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole e nei volumi esistenti chiusi da almeno tre lati e compresi nel corpo di fabbrica principale, nonché nelle ex stalle ed ex fienili, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, per il recupero degli stessi ad uso residenziale, secondo i seguenti criteri:

- con concessione singola, nel caso in cui vengano ricavate fino a due unità immobiliari per una superficie utile massima pari a 250 mq. per ogni unità;
- Con concessione convenzionata in tutti gli altri casi, dove dovranno essere previsti i collegamenti con le infrastrutture di urbanizzazione primaria comunali, nonché la dismissione di aree da destinare a pubblici servizi e ad opere di urbanizzazione secondaria nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. n° 56/77.

Le tettoie e volumi chiusi da tre lati isolati, esistenti alla data di adozione del presente Piano, possono essere trasformati con concessione singola in pertinenze residenziali.

Con concessione convenzionata potrà essere consentito, in tutti gli immobili trattati nel presente paragrafo g), anche la trasformazione per l'esercizio di attività di ristorazione.

h) In tutti gli interventi dovrà essere comunque rispettata la tipologia edilizia tradizionale (coperture, serramenti, sporti, intonaci). Le coperture dovranno essere a falde e realizzate in coppi alla piemontese, o similari, di colore rosso. Non sono ammessi tetti piani o a falde sfalsate. In particolare, i fabbricati accessori dovranno essere collocati in modo tale da non pregiudicare la vista del fronte principale del fabbricato residenziale.

Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
30.11	A	AGRICOLA	

**TABELLA A**  
**Regolamento CEE 2328/91 - Tabelle Piano di miglioramento 1955**

**COLTURE**

TIPO	GIORNATE HA/ANNO	
	<i>PIANURA</i>	<i>COLLINA</i>
1. Mais	20	25
2. Grano	12	18
3. Prato	20	25
4. Orto intensivo	500	600
5. Orto pieno campo	150	160
6. Frutteto	130	150
7. Vigneto	150	180
8. Nocciolo	50	60
9. Pascolo	5	6
10. Menta	80	110
11. Fragole	300	250
12. Vivaio flor frutticolo	500	550
13. Colture floricole in pieno campo	350	400
14. Pioppeto e castagneto	7	8
15. Colture di serra	4000	4000
16. Bosco ceduo	3	4

**ALLEVAMENTI**

TIPO	GIORNATE CAPO/ANNO	
	<i>PIANURA</i>	<i>COLLINA</i>
1. Vacche	10	15
2. Bovini da carne	3	6
3. Equini	6	8
4. Suini	2	2,5
5. Ovini	2	4
6. Avicunicoli	0,1	0,1

Il computo degli addetti si ricava con la seguente formula:

$$\text{Addetti} = \frac{(S \times G) + (A \times G)}{287}$$

dove

S = Superficie delle colture in ettari

A = Numero dei capi animali in allevamento

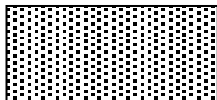
G = Giornate lavorative per ettaro di coltura o capo animale

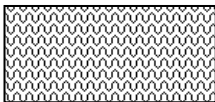
287 = giornate lavorative per anno per addetto

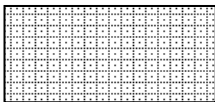
**NOTA:** Sono stati presi in considerazione i coefficienti relativi alla tipologia aziendale **B** di pianura e collina

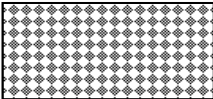
Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
30.12	AM	AGRICOLA MISTA	
CARATTERI DELL'AREA		Area di origine agricola a destinazione mista, con presenza di insediamenti agricoli, residenziali, artigianali e commerciali	
OBIETTIVI DEL PIANO		Conservazione e riqualificazione del patrimonio esistente	
DESTINAZIONI D'USO (Art. 7)		Agricola (AGR) - Residenziale (RES) - Produttiva artigianale (PRO3) - Terziaria commerciale (TER1, TER3) - Servizi (SER)	
TIPI D'INTERVENTO (Art. 8)		A) Manutenzione ordinaria - B) Manutenzione straordinaria - C) Restauro e risanamento conservativo - D) Ristrutturazione edilizia - E) Ristrutturazione urbanistica - F) Completamento - G) Demolizione -H) Sostituzione edilizia	
MODALITA' DI ATTUAZIONE		Diretta per gli interventi B), C), D), F), G), H) S.U.E. per gli interventi E)	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI		Vedere le successive prescrizioni	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
<p>a) Il <b>Permesso di costruire</b> è ammesso per interventi tesi alla conservazione della destinazione d'uso in atto, con ampliamento fino al 20% del volume esistente per le residenze, volto al miglioramento igienico-sanitario e funzionale delle stesse, e per l'ampliamento degli edifici artigianali, dovuto ad esigenze produttive, fino al 50% della superficie utile esistente, con il limite massimo di 500 mq..</p> <p>b) E' consentito, tramite <b>Permesso di costruire</b> convenzionato, il mutamento di destinazione d'uso dei singoli edifici, con la prescrizione del recupero all'interno dell'area d'intervento delle quantità di servizi prescritte dall'art. 21 della L.R. n° 56/77.</p> <p>c) E' ammessa la ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso in residenziale per volumi ex agricoli esistenti, e non più utilizzati a tal fine già alla data di adozione del presente Piano, chiusi da almeno tre lati. In particolare, negli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole e nei volumi esistenti chiusi da almeno tre lati compresi nel corpo di fabbrica principale, nonché nelle ex stalle ed ex fienili, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, per il recupero degli stessi ad uso residenziale, secondo i seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• con concessione singola, nel caso in cui vengano ricavate fino a due unità immobiliari per una superficie utile massima pari a 250 mq. per ogni unità;</li><li>• con concessione convenzionata in tutti gli altri casi, dove dovranno essere previsti i collegamenti con le infrastrutture di urbanizzazione primaria comunali, nonché la dismissione di aree da destinare a pubblici servizi e ad opere di urbanizzazione secondaria nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. n° 56/77.</li></ul> <p>Le tettoie e volumi chiusi da tre lati isolati, esistenti alla data di adozione del presente Piano, possono essere trasformati con concessione singola in pertinenze residenziali.</p> <p>Con concessione convenzionata potrà essere consentito, in tutti gli immobili trattati nel presente paragrafo, anche la trasformazione per uso artigianale con superficie utile massima pari a 300 mq., nonché per l'esercizio di attività di ristorazione.</p> <p>d) In tutti gli interventi dovrà essere comunque rispettata la tipologia edilizia tradizionale (coperture, serramenti, sporti, intonaci). Le coperture dovranno essere a falde e realizzate in coppi alla piemontese, o similari, di colore rosso. Non sono ammessi tetti piani o a falde sfalsate. In particolare, i fabbricati accessori dovranno essere collocati in modo tale da non pregiudicare la vista del fronte principale del fabbricato residenziale.</p> <p>e) In caso di demolizione e successiva ricostruzione dovrà essere mantenuta la volumetria originaria preesistente.</p> <p>f) Nelle aree di cui al presente articolo, la destinazione d'uso agricola è da intendersi esclusivamente come destinazione ammessa e finalizzata al mantenimento di attività in atto.</p>			

Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
30.13	AI	AGRICOLA in area impropria	
CARATTERI DELL'AREA		Edifici produttivi esistenti in aree classificate a diversa destinazione d'uso	
OBIETTIVI DEL PIANO		Trasformazione coerente con la destinazione d'uso dell'area di insediamento	
DESTINAZIONI D'USO (Art. 7)		Conforme alla classificazione dell'area circostante	
TIPI D'INTERVENTO (Art. 8)		A) Manutenzione ordinaria - B) Manutenzione straordinaria - C) Restauro e risanamento conservativo - D) Ristrutturazione edilizia – E) Sostituzione edilizia	
MODALITA' DI ATTUAZIONE		Diretta	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI		Esistenti	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
<p>a) Sono consentiti interventi di ampliamento <i>una tantum</i> in misura non superiore al 20% della superficie utile esistente, sempre che la superficie coperta non superi il 60% dell'area fondiaria di pertinenza, nel rispetto delle norme di carattere igienico-sanitario.</p> <p>b) In caso di cessazione dell'attività, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, tramite S.U.E., con recupero della volumetria esistente e mutamenti di destinazione d'uso coerenti con l'area di insediamento.</p> <p>c) Sono sempre ammessi i mutamenti di destinazione d'uso secondo le previsioni dell'area di insediamento.</p> <p>d) Sono ammesse le attività commerciali di servizio all'attività principale, con un massimo di mq. 200 di superficie utile lorda, nel rispetto della superficie coperta esistente.</p>			

Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
30.14	AS	AGRICOLA di salvaguardia ambientale	
CARATTERI DELL'AREA		Area agricola libera da salvaguardare ai fini dell'integrità del paesaggio – Prati irrigui – Zone boscate	
OBIETTIVI DEL PIANO		Conservazione dello stato di fatto e tutela da compromissioni	
DESTINAZIONI D'USO (Art. 7)		Agricola (AGR), limitatamente alla conduzione dei fondi	
TIPI D'INTERVENTO (Art. 8)		A) Manutenzione ordinaria - B) Manutenzione straordinaria - C) Restauro e risanamento - D) Ristrutturazione edilizia – E) Sostituzione edilizia	
MODALITA' DI ATTUAZIONE		Diretta	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI		Esistenti	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
<p>a) Non è consentito alcun intervento a carattere edificatorio, compresa la realizzazione di nuove peschiere e di infrastrutture per l'agricoltura, a eccezione di quelle direttamente connesse all'irrigazione dei fondi. Sono altresì ammessi, una tantum gli interventi di cui all'art.13.</p> <p>b) E' ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.</p> <p>c) Ai fini urbanistici ed edilizi resta valido per tali aree il principio di trasferimento delle relative possibilità edificatorie a favore delle aree agricole.</p> <p>d) Nell'area AS2 è consentita la realizzazione di serre, con le modalità indicate al precedente art. 30.11.</p> <p>e) Nell'area AS4, tramite Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale dovranno essere previsti adeguati sistemi di approvvigionamento dell'acqua potabile e di smaltimento dei rifiuti liquidi, sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso degli edifici esistenti, anche attraverso la loro demolizione e successiva ricostruzione senza incremento del volume complessivo preesistente, finalizzate ad ospitare attività ricettive e per il tempo libero, nonché attività agrituristiche, così come definite dalla L.R. n° 59/89, purché non venga compromesso la vocazione agricola dei suoli e sia salvaguardato l'aspetto paesaggistico ed ambientale.</p> <p>f) La viabilità pubblica esistente a ridosso dell'area AS1 dovrà essere sistemata secondo criteri compatibili con una fruizione intesa a valorizzarne le caratteristiche di circuito ambientale.</p>			

Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
30.15	AP	ATTREZZATURE E AREE PRIVATE di interesse generale	
CARATTERI DELL'AREA		Aree di proprietà privata con attrezzature per lo svago, lo sport e il tempo libero	
OBIETTIVI DEL PIANO		Mantenimento e valorizzazione delle strutture e degli impianti per il soddisfacimento dell'interesse collettivo	
DESTINAZIONI D'USO (Art. 7)		Servizi (SER1, SER2, SER4)	
TIPI D'INTERVENTO (Art. 8)		A) Manutenzione ordinaria - B) Manutenzione straordinaria - C) Restauro e risanamento conservativo - D) Ristrutturazione edilizia - E) Ristrutturazione urbanistica - F) Completamento - G) Nuovo impianto - H) Demolizione	
MODALITA' DI ATTUAZIONE		Diretta per gli interventi B), C), D), F), H) S.U.E. per gli interventi E), G)	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI		Rcf = 0,3 - H = m. 10,50	
<div>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</div> <div>Nelle aree AP6 e AP7 è consentito unicamente l'utilizzo per parcheggio. Per i tipi di intervento consentiti sulle aree AP2 e AP3, ricadenti all'interno del Nucleo Antico, si fa riferimento alla Tavola P6.</div>			

Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
30.16	S	ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI	
CARATTERI DELL'AREA		Aree libere o edificate destinate ad ospitare attrezzature e servizi pubblici	
OBIETTIVI DEL PIANO		Soddisfacimento degli standard previsti dalla L.R. n° 56/77, art. 21	
DESTINAZIONI D'USO (Art. 7)		Servizi (SER1, SER2, SER3, SER4, SER5, SER6)	
TIPI D'INTERVENTO (Art. 8)		A) Manutenzione ordinaria - B) Manutenzione straordinaria - C) Restauro e risanamento conservativo - D) Ristrutturazione edilizia - E) Ristrutturazione urbanistica - F) Completamento	
MODALITA' DI ATTUAZIONE		Diretta	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI		Gli ampliamenti e le nuove costruzioni sono soggetti unicamente alle norme sulle distanze. Per quanto riguarda gli indici quantitativi, valgono le prescrizioni dettate dalle leggi nazionali e regionali di settore.	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
<p>a) Il P.R.G.C. classifica e dimensiona le aree distinguendole in:</p> <p>1) espressamente vincolate tramite indicazione specifica sulla cartografia; queste aree non hanno capacità insediativa, salvo i casi espressamente previsti dalle presenti Norme, e non possono essere oggetto di monetizzazione;</p> <p>2) indirettamente vincolate in sede di S.U.E. nella misura prescritta; in questo caso è vincolante la loro superficie, mentre la loro localizzazione è demandata al S.U.E..</p> <p>b) Nelle aree di intervento soggette a S.U.E. dovranno essere garantite le quantità minime prescritte dalla L.R. n° 56/77, art. 21.</p> <p>c) E' sempre facoltà del Comune di deliberare la monetizzazione delle aree indirettamente vincolate, o di parti di esse, quando la loro dismissione non risultasse funzionale alle necessità delle utenze, o concordare l'acquisto di aree espressamente vincolate dal P.R.G.C. qualora le quantità prescritte non fossero reperibili all'interno dell'area di intervento.</p> <p>d) E' comunque prevalente la necessità di reperire all'interno dell'area di intervento la quota minima da destinare a parcheggio, prevista dall'art. 21 della L.R. n° 56/77.</p> <p>e) E' comunque fatto salvo il disposto della L.R. n° 56/77, art. 21, ultimo comma, che si intende integralmente riportato nelle presenti Norme, nella misura massima del 25% delle aree a servizi individuate.</p> <p>f) Per i tipi di intervento consentiti sulle aree S10 e S12, ricadenti all'interno del Nucleo Antico, si fa riferimento alla Tavola P6.</p> <p>g) In fase di gestione dello strumento urbanistico, il Comune provvederà ad un costante monitoraggio delle diverse esigenze che si verranno a determinare, riconvertendo, se del caso, in aree a parcheggi o istruzione, altre aree a servizi con diversa destinazione specifica.</p>			

Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
30.17	IT	ATTREZZATURE E IMPIANTI TEC- NOLOGICI	
CARATTERI DELL'AREA		Aree libere o edificate destinate ad ospitare attrezzature e impianti tecnologici di interesse generale	
OBIETTIVI DEL PIANO			
DESTINAZIONI D'USO (Art. 7)			
TIPI D'INTERVENTO (Art. 8)		A) Manutenzione ordinaria - B) Manutenzione straordinaria - C) Restauro e risanamento conservativo - D) Ristrutturazione edilizia - E) Ristrutturazione urbanistica - F) Completamento	
MODALITA' DI ATTUAZIONE		Diretta	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI		Gli ampliamenti e le nuove costruzioni sono soggetti unicamente alle norme sulle distanze. Per quanto riguarda gli indici quantitativi, valgono le prescrizioni dettate dalle leggi nazionali e regionali di settore.	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			

# INDICE

## A

Acquedotti (opere di presa).....	
Fasce di rispetto.....	23
Acquedotto.....	
Obbligo di allacciamento.....	6
AGRICOLE.....	
Destinazioni d'uso.....	13
ALTEZZA.....	11
AREA.....	8
Aree soggette a tutela ambientale.....	28
Autorizzazione Edilizia.....	4

## B

Beni culturali.....	28
---------------------	----

## C

CAPACITÀ INSEDIATIVA.....	10
COMPLETAMENTO.....	18
Concessione Edilizia.....	5

## D

DEMOLIZIONI.....	19
DENSITÀ FONDIARIA.....	9
DENSITÀ TERRITORIALE.....	9
Denuncia di inizio attività.....	4
Discariche.....	
Fasce di rispetto.....	24
Dismissione di aree ad uso pubblico.....	6
DISTANZA.....	12

## E

Elettrodotti.....	
Fasce di rispetto.....	23
Emergenze di particolare pregio architettonico e/o ambientale.....	30

## F

Fasce di rispetto cimiteriali.....	25
Fasce di rispetto di corsi d'acqua.....	25
Fasce di rispetto per impianti tecnologici.....	23
Fasce di rispetto stradali.....	25
fronte.....	12

## I

INDICE DI UTILIZZO.....	9
Indice volumetrico.....	9
INFRASTRUTTURE.....	
Destinazioni d'uso.....	16
Interventi diretti.....	3

## M

MANUTENZIONE ORDINARIA.....	16
MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	16

## N

NUOVO IMPIANTO.....	18
---------------------	----

## O

Opere di urbanizzazione.....	6
------------------------------	---

## P

Parametri edilizi.....	10
Parametri urbanistici.....	8
Piani di Recupero.....	3
Piani Esecutivi Convenzionati.....	4

Piani fuori terra.....	10
Piani Particolareggiati.....	3
Piani per gli Insediamenti Produttivi.....	4
Piani per l'Edilizia Economica e Popolare.....	3
Piani Tecnici Esecutivi.....	4
Piano di campagna.....	11
PIANO DI FACCIATA.....	
fronte.....	12
PIANO EDIFICATO.....	10
PRODUTTIVE.....	
Destinazioni d'uso.....	13
Programma Pluriennale di Attuazione.....	5
Programmi Integrati di Riqualificazione.....	4
<b>R</b>	
Rapporto di copertura.....	9
RESIDENZIALI.....	
Destinazioni d'uso.....	13
RESTAURO E RISANAMENTO.....	17
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	18
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	18
<b>S</b>	
SAGOMA LIMITE.....	12
SERVIZI.....	
Destinazioni d'uso.....	16
smaltimento delle acque reflue (impianti).....	
Fasce di rispetto.....	23
Smaltimento rifiuti (aree).....	
Fasce di rispetto.....	23
Strumenti Urbanistici Esecutivi.....	3
SUPERFICIE COPERTA.....	10
SUPERFICIE FONDIARIA.....	9
SUPERFICIE LORDA.....	10
SUPERFICIE TERRITORIALE.....	8
SUPERFICIE UTILE.....	12
<b>T</b>	
TERZIARIE.....	
Destinazioni d'uso.....	15
<b>V</b>	
VOLUME.....	12

# SOMMARIO

Il progettista incaricato: Arch. Maurizio FODDAI.....	1
<b>Titolo I - GENERALITÀ.....</b>	<b>1</b>
Art. 1- ESTENSIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.C.....	1
Art. 2 - DOCUMENTI DEL P.R.G.C.....	2
Art. 3 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.....	3
Art. 4 - CONDIZIONI DI INSEDIABILITA'.....	6
Art. 5 - STANDARD URBANISTICI.....	7
<b>Titolo II - DEFINIZIONI.....</b>	<b>8</b>
Art. 6 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	8
Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO.....	13
Art. 8 - TIPI DI INTERVENTO.....	16
Art. 9 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE DI INTERVENTO.....	20
Le possibili trasformazioni del territorio dovranno comunque garantire il pieno rispetto di quanto riportato negli elaborati idrogeologici e di quanto disposto al successivo art. 29. Con riferimento agli elaborati idrogeologici si precisa che:.....	21
<b>Titolo III - VINCOLI E DISCIPLINE PARTICOLARI.....</b>	<b>23</b>
Art. 10 - VINCOLI DI INEDIFICABILITA'.....	23
Art. 11 - AMBITI SOGGETTI A PARTICOLARE DISCIPLINA.....	28
Art. 12 - STRADE DI P.R.G. – TRACCIATI – TIPOLOGIA.....	31
Art. 13 - AUTORIMESSE E LOCALI SOTTOTETTO.....	32
Art. 14 - SOPPALCHI.....	33
Art. 15 - VERANDE E LOGGE.....	34
Art. 16 - AREE VERDI E PARCHEGGI PRIVATI.....	35
Art. 17 - ATTREZZATURE RICREATIVE PRIVATE.....	35
Art. 18 - RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO.....	36
Art. 19 - CHIOSCHI.....	37
Art. 20 - ORTI URBANI E VERDE PRIVATO.....	37
Art. 21 - ATTIVITÀ ESTRATTIVE E DISCARICHE.....	38
Art. 22 – DISTANZE.....	38
Art. 23 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO.....	39
Art. 24 - TUTELA DEL SUOLO E DELL'AMBIENTE.....	39
<b>Titolo IV - NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>40</b>
Art. 25 - DEROGHE.....	40

<b>Art. 26 - NORME TRANSITORIE.....</b>	<b>41</b>
<b>Art. 27 - INTERVENTI, EDIFICI E MANUFATTI NON COMPATIBILI.....</b>	<b>42</b>
<b>Art. 28 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI.....</b>	<b>42</b>
<b><i>Titolo V - NORME SPECIFICHE PER LE AREE DI INTERVENTO.....</i></b>	<b>43</b>
<b>Art. 29 - PRESCRIZIONI DI TUTELA IDROGEOLOGICA.....</b>	<b>43</b>
<b>Art. 30 - CONTENUTI DELLE NORME SPECIFICHE DI AREA.....</b>	<b>44</b>
30.1 – NUCLEO ANTICO.....	45
MODALITA' DI ATTUAZIONE.....	45
30.2 - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO.....	46
30.3 - AREA RESIDENZIALE SATURA.....	47
30.4 - AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO.....	49
30.6 - AREA MISTA DI RIORDINO E TRASFORMAZIONE.....	50
30.7 – AREA PRODUTTIVA ESISTENTE.....	51
30.8- AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO.....	52
30.9- ATTIVITÀ PRODUTTIVA IN AREA IMPROPRIA.....	53
30.10- AREA TURISTICA RICETTIVA.....	54
CARATTERI DELL'AREA.....	54
30.11- AREA AGRICOLA.....	55
30.12- AREA AGRICOLA MISTA.....	58
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.....	58
30.13- ATTIVITÀ AGRICOLA IN AREA IMPROPRIA.....	60
30.14- AREA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.....	62
OBIETTIVI DEL PIANO.....	62
30.15- ATTREZZATURE E AREE PRIVATE.....	64
30.16 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI .....	65
30.17- ATTREZZATURE E IMPIANTI TECNOLOGICI.....	67
<b><i>INDICE.....</i></b>	<b>68</b>