

REGIONE PIEMONTE  
COMUNE DI MORETTA  
PIANO REGOLATORE GENERALE  
COMUNALE

VARIANTE GENERALE

(ex secondo comma articolo 17 L.R. n. 56/77 e succ.ve mod.ni ed int.ni)

PROGETTO DEFINITIVO

adottata con Deliberazione C.C. n.        del

ELABORATO B3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
P.R.G.C. IN VARIANTE  
MODIFICATA A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI  
DELLA REGIONE PIEMONTE

adottata con Deliberazione C.C. n. \_\_ del \_\_/\_\_/2012

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Geom. Carlo CORTASSA

IL SINDACO  
Avv. Sergio BANCHIO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Nadia MOREAL

IL PROGETTISTA  
Arch. Giorgio ROSSI

IL GEOLOGO  
Dott. Geol. Marco NOVO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Roberto MINA

DATA: Gennaio 2012

B3

## INDICE

### **TITOLO PRIMO - Disposizioni generali**

- Capo 1: generalità artt. 1 - 2
- Capo 2: indici urbanistici artt. 3 - 4

### **TITOLO SECONDO**

- Capo 1: attuazione del piano artt. 5 - 17

### **TITOLO TERZO - Zonizzazione**

- Capo 1: zonizzazione artt. 18
- Capo 2: la residenza artt. 19 – 23bis
- Capo 3: l'industria artt. 24
- Capo 4: il commercio artt. 24bis - 26
- Capo 5: l'agricoltura artt. 27 - 29
- Capo 6: destinazioni diverse artt. 30 - 47

## INDICE

### **Titolo primo: DISPOSIZIONI GENERALI**

#### Capo 1 - GENERALITA`

Articolo 1 -	Applicazione del piano .....	pag.	5
Articolo 2 -	Norme generali .....	pag.	5

#### Capo 2 - INDICI URBANISTICI

Articolo 3 -	Descrizione degli indici urbanistici .....	pag.	6
Articolo 4 -	Applicazione degli indici urbanistici .....	pag.	6

### **Titolo secondo.**

#### Capo 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

Articolo 5 -	Modalità di attuazione del piano .....	pag.	7
Articolo 6 -	Intervento urbanistico preventivo .....	pag.	7
Articolo 7 -	Piano particolareggiato .....	pag.	7
Articolo 8 -	Piani esecutivi .....	pag.	8
Articolo 9 -	Opere di urbanizzazione .....	pag.	8
Articolo 10 -	Intervento edilizio diretto .....	pag.	8
Articolo 11 -	Destinazione d'uso .....	pag.	9
Articolo 12 -	Quantità massima edificabile .....	pag.	9
Articolo 13 -	Computo delle cubature .....	pag.	9
Articolo 14 -	Altezza dei fabbricati .....	pag.	10
Articolo 14bis -	Altezza dei fronti delle costruzioni .....	pag.	11
Articolo 15 -	Allineamenti e distanze .....	pag.	11
Articolo 15bis -	Distanza dagli elettrodotti.....	pag.	13
Articolo 15ter -	Fasce di rispetto dai depuratori .....	pag.	13
Articolo 16 -	Decoro dell'ambiente urbano .....	pag.	13
Articolo 16bis -	Gestione dei rifiuti urbani .....	pag.	14
Articolo 16ter -	Risparmio idrico e riutilizzo delle acque meteoriche .....	pag.	14
Articolo 16quater -	Misure di mitigazione e compensazione ambientale .....	pag.	15
Articolo 17 -	Tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso .....	pag.	15

### **Titolo terzo.**

#### Capo 1 - ZONIZZAZIONE

Articolo 18 -	Divisione del territorio comunale in zone .....	pag.	26
---------------	---	------	----

#### Capo 2 - LA RESIDENZA

Articolo 19 -	Le zone residenziali .....	pag.	28
Articolo 20 -	Il centro storico – CS .....	pag.	29
Articolo 20bis -	Norme per gli interventi sugli edifici di interesse storico posti fuori della perimetrazione del Centro Storico .....	pag.	40
Articolo 20ter -	Catalogo dei Beni Culturali ed Architettonici.....	pag.	41
Articolo 21 -	Zone residenziali esistenti e di ristrutturazione, Rr .....	pag.	41

Articolo 22 -	Zone residenziali di completamento, Rc .....	pag.	43
Articolo 23 -	Zone residenziali e di espansione, Re .....	pag.	45
Articolo 23bis	Re9 Area occupata dell'ex stazione ferroviaria ed attrezzature ferro- viarie .....	pag.	47
 Capo 3 - L'INDUSTRIA			
Articolo 24 -	Zone produttive .....	pag.	49
 Capo 4 - IL COMMERCIO			
Articolo 24bis -	Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 12.11.1999 n° 28 e d.c.r. 24.5.2006 n° 59-10831 .....	pag.	55
Articolo 25 -	Zone esistenti e confermate: Ce .....	pag.	57
Articolo 26 -	Zone di nuovo impianto: Cn .....	pag.	58
 Capo 5 - L'AGRICOLTURA			
Articolo 27 -	Zone agricole .....	pag.	60
Articolo 27bis -	Zone agricole A) – aree agricole normali.....	pag.	66
Articolo 28 -	Zone agricole frazionali, Af e “Centri Edificati” Ne .....	pag.	68
Articolo 29 -	Zone agricole di salvaguardia ambientale, As .....	pag.	70
 Capo 6 - DESTINAZIONI DIVERSE			
Articolo 30 -	Edifici in contrasto con la destinazione di zona indicata dal P.R.G.C....	pag.	71
Articolo 31 -	Zona a vincolo cimiteriale .....	pag.	72
Articolo 32 -	Zone verdi di rispetto dei corsi d'acqua e Zone vincolate dal decreto legislativo n.42 del 2004 .....	pag.	72
Articolo 32bis -	Zone vincolate art.96 – R.D. 523/1904 .....	pag.	72
Articolo 33 -	Zone a parco e giardino privato .....	pag.	73
Articolo 34 -	Zone destinate alla viabilità .....	pag.	73
Articolo 35 -	Cessione di aree e realizzazioni di standard pubblici o pertinenziali.....	pag.	74
Articolo 36 -	Zone a verde pubblico .....	pag.	77
Articolo 37 -	Zone per impianti pubblici .....	pag.	77
Articolo 38 -	Norme di tutela delle acque sotterranee .....	pag.	78
Articolo 38bis -	Zone di salvaguardia dal pozzo comunale.....	pag.	78
Articolo 39 -	Insediamenti di impianti ricreativi e sportivi .....	pag.	79
Articolo 40 -	Aree destinate alla “protezione civile” e Area destinata ad “isola ecologica	pag.	80
Articolo 41 -	Aree relative al sedime dell'ex ferrovia .....	pag.	80
Articolo 42 -	Eliminazione delle barriere architettoniche .....	pag.	80
Articolo 43 -	Aree comprese nelle perimetrazioni dell'ex «p.t.o.» («tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po) e dell'ex «piano d'area» («sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po») .....	pag.	80
Articolo 43bis -	Biodiversità (L.R. 19/2009 e s.m.i.) .....	pag.	83
Articolo 44 -	Disciplina generale per la tutela idrogeologica del territorio.	pag.	83
Articolo 45 -	Norme relative alla classificazione di pericolosità geomorfologica del Territorio .....	pag.	84
Articolo 46 -	Area di rinaturalizzazione ambientale .....	pag.	97
Articolo 47 -	Disposizione transitoria.....	pag.	97

## Titolo primo: DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo 1 - GENERALITA`

#### Articolo 1 - Applicazione del piano.

**1** La disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale viene regolata dalle presenti norme nel rispetto delle caratteristiche prescritte dalla legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, dalla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. nonché da tutte le altre leggi che possono avere valenza sugli interventi urbanistici.

#### Articolo 2 - Norme generali.

**1** Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona previste dal P.R.G.C., in mancanza di piani particolareggiati esecutivi, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

**2** Per gli stessi edifici sono in ogni caso ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

**3** Il rilascio dei permessi di costruire relativi alle singole opere ed edifici è subordinato, indipendentemente da quanto stabilito dai seguenti articoli, alla predisposizione degli elaborati progettuali prescritti dal D.M. 14 gennaio 2008 fatte salve altre procedure che di volta in volta potranno essere introdotte da leggi, decreti legislativi e decreti legge.

## **Capo 2 - INDICI URBANISTICI**

### **Articolo 3 - Descrizione degli indici urbanistici.**

Il presente piano costituisce l'adeguamento previsto dall'art.12, comma 5, della L.R. 8 luglio 1999 n.19. Le definizioni degli indici urbanistici sono contenute nel Regolamento Edilizio vigente.

### **Articolo 4 - Applicazione degli indici urbanistici.**

- 1** Gli indici di densità edilizia e di utilizzazione territoriali, It ed Ut, si applicano in sede di predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata.
- 2** Tali indici sono applicati nelle zone di espansione residenziale, commerciali e produttive di nuovo impianto ed in zone produttive di riordino.
- 3** Gli indici di densità edilizia e di utilizzazione fondiaria, If ed Uf, si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani esecutivi approvati, quale momento di verifica della massima quantità edificatoria sul singolo lotto, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

## Titolo secondo

### Capo 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

#### Articolo 5 - Modalità di attuazione del Piano.

- 1 Il piano regolatore generale si attua attraverso:
  - a) Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata;
  - b) intervento edilizio diretto.
- 2 I P.E. sono richiesti nelle seguenti zone:
  - a) - residenziali, commerciali ed industriali di espansione e industriali di riordino;
  - b) - nella zona storica, dove richiesto dalla normativa di piano.
- 3 In tutte le altre zone il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

#### Articolo 6 - Intervento urbanistico preventivo.

- 1 Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo consistente in un piano particolareggiato (di iniziativa del Comune) ovvero di un piano esecutivo di libera iniziativa od obbligatorio ai sensi degli art. 43 e 44 della legge regionale 5.12.1977, n. 56, successive modifiche ed integrazioni, o di un piano di recupero, ai sensi dell'art. 41bis della stessa L.R., riferiti ad almeno una superficie minima di intervento individuata nelle tavole di P.R.G.C., o fissata dalle norme delle varie zone o individuata, ove contemplato dalle N.T.A., dal competente organo Comunale sentito il parere della Commissione Urbanistica, con le modalità di cui al comma che segue.
- 2 A richiesta dei privati interessati l'Amministrazione potrà inoltre autorizzare piani di recupero, anche non previsti come obbligatori dalle presenti norme, estesi ad un comparto funzionale individuato preventivamente con specifica delibera dal Consiglio Comunale. Questi comparti non potranno essere inferiori all'intero edificio considerato non dal punto di vista della proprietà, ma da quello architettonico.

#### Articolo 7 - Piano particolareggiato.

- 1 Il piano particolareggiato esecutivo è espressione di una precisa volontà della Amministrazione Comunale.
- 2 La sua estensione è stabilita dalle norme e dal Comune, tenendo presente lo scopo essenziale teso alla risoluzione di problemi generali di impianto, sviluppando le indicazioni generali contenute nel P.R.G.C. specificandone il suo contenuto (piani per il recupero e la ristrutturazione del centro storico, piano per l'edilizia economica e popolare, ecc.).
- 3 Per contenuti, elaborati e modalità di formazione dei Piani particolareggiati, Piani di Recupero, Piani di Zona, ecc. vedasi art. 38 e seguenti della L.R. 56/77 successive modifiche ed integrazioni.

### **Articolo 8 - Piani esecutivi.**

**1** Il piano esecutivo, di libera iniziativa od obbligatorio, è un piano urbanistico preventivo che deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G.C., nonché gli indici urbanistici ed edilizi e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

**2** Il progetto di piano esecutivo deve essere presentato secondo quanto richiesto dall'art. 43 della legge regionale 5.12.1977, n. 56, successive modifiche ed integrazioni, ed è accompagnato da uno schema di convenzione da stipulare tra il Comune ed i privati proprietari delle aree interessate dal piano.

**3** La convenzione, secondo quanto previsto dall'art. 45 della citata legge, riguarda essenzialmente:

- la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
- gli impegni finanziari per l'esecuzione delle opere stesse entro i termini stabiliti;
- i modi ed i tempi di attuazione delle opere pubbliche e private previste dal piano.
- le sanzioni a carico dei privati stipulanti per la inosservanza degli impegni assunti con la convenzione stessa.

**4** Nel caso che gli interventi edificatori previsti nei P.E. approvati non siano stati conclusi nei termini fissati dalla convenzione ma che comunque tutte le prescrizioni in essa contenute siano state adempiute (e cioè che le opere di urbanizzazione siano state ultimate e collaudate con esito positivo e che nei tempi previsti siano state effettuate le dismissioni e pagati gli oneri), questi interventi edificatori non ancora eseguiti potranno essere effettuati anche in tempi successivi, semplicemente dopo aver ottenuto il prescritto "permesso per costruire", purché i progetti siano conformi alle previsioni e prescrizioni contenute nel P.E. stesso e nel P.R.G.C. in vigore al momento della richiesta.

### **Articolo 9 - Opere di urbanizzazione.**

**1** Le opere di urbanizzazione sono quelle indicate all'art. 51 della L.R. 56/77 e succ.ve mod.ni ed int.ni. e dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

### **Articolo 10 - Intervento edilizio diretto.**

**1** Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è consentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è ammessa dietro rilascio di regolare permesso di costruire, nel rispetto di quanto disposto dal D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

**2** Per ciò che attiene i regimi concessori ed autorizzativi si fa comunque riferimento a quanto disposto dagli art. 48 e seguenti della L.R. 56/77, ulteriori procedure e/o semplificazioni possono essere introdotte da leggi, decreti legislativi e decreti legge.

#### **Articolo 11 - Destinazione d'uso.**

- 1 La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni relative a ciascuna zona.
- 2 Qualunque cambiamento di destinazione d'uso di immobili è subordinato alla autorizzazione del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, fatta eccezione per i cambiamenti interessanti immobili non superiori a 700 mc a condizione che non richiedano interventi edilizi e siano compatibili con le norme di attuazione del presente P.R.G.C. e/o degli strumenti esecutivi relative alla zona specifica in cui è ubicato l'immobile.

#### **Articolo 12 - Quantità massima edificabile.**

- 1 Il P.R.G.C. stabilisce per ogni zona la quantità massima di fabbricazione ammessa in rapporto alla superficie territoriale e fondiaria disponibile.
- 2 Tale quantità costituisce l'indice di zona.
- 3 Per gli interventi edilizi diretti la cubatura va riferita alla superficie netta della proprietà; pertanto le aree vincolate dal piano a servizi pubblici od a sedi stradali, interessanti eventualmente il lotto oggetto dell'intervento edilizio, non dovranno essere calcolate ai fini del conteggio della superficie e/o volumetria edificabile.
- 4 Non sono consentiti né trasferimenti di cubatura né di superficie coperta.

#### **Articolo 13 - Computo delle cubature.**

- 1 Il computo delle cubature deve essere eseguito con le modalità definite dal Regolamento Edilizio vigente.
- 2 Per motivi di presenza di falde acquee a minima profondità rispetto il piano di campagna, come già riconosciuto ed approvato nei precedenti P.R.G.C., si conviene di escludere dal computo delle cubature il volume edificato a piano terra di ogni edificio a carattere residenziale avente le seguenti caratteristiche:
  - a) superficie coperta lorda in nessun caso eccedente la superficie coperta corrispondente al primo piano abitabile;
  - b) altezza netta massima, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a mt 2,40;
  - c) la destinazione d'uso dei locali venga espressamente vincolata ad autorimessa privata, cantina, deposito attrezzi, centrale termica od altri locali a destinazione tecnica a servizio della residenza;
  - d) non esistano altri piani interrati e/o seminterrati sottostanti;
  - e) superficie aeroilluminante inferiore a 1/20 della superficie di calpestio.
- 3 Vengono inoltre esclusi dal computo delle cubature i volumi delle sovrastrutture tecniche (ascensori, vasi di espansione degli impianti termici, serbatoi idrici, canne fumarie o di esalazione e di ventilazione, vano scala al di sopra delle linee di gronda, pannelli solari) ed i sottotetti, che presentino contemporaneamente tutti i seguenti requisiti:

- a) assenza di tramezzature e/o partizioni interne;
- b) abbiano un'altezza media inferiore a cm 175;
- c) non siano accessibili tramite una scala fissa;
- d) non abbiano aperture in falda a raso tetto (lucernari) di dimensioni superiori a cm. 60 x 60 ogni 60 mq. di falda;
- e) non abbiano abbaini di dimensioni superiori a cm. 60 x 60 ogni 60 mq;
- f) non abbiano balconi, finestre e/o porte-finestra sulle pareti verticali esterne;
- g) assenza e non predisposizione degli impianti idro-sanitario, termico, di condizionamento, etc, è consentito solamente installare l'impianto elettrico necessario per un'illuminazione artificiale.

In carenza anche di uno solo dei requisiti sopra indicati i sottotetti rientrano nel conteggio della cubatura.

(N.B. il fatto di rientrare nel conteggio della cubatura non conferisce automaticamente ai sottotetti la qualifica di agibilità se contemporaneamente non esistono anche i requisiti urbanistici e igienico-sanitari specifici richiesti per la stessa).

**4** L'altezza media di sottotetto è determinata come rapporto tra il volume del sottotetto (pavimento-estradosso solaio di copertura) e la superficie dello stesso al lordo dei muri perimetrali.

**5** Risulta escluso dal computo delle cubature il volume avente destinazione esclusivamente ad autorimessa privata e superficie utile non superiore a 10 mq per ogni 100 mc di volume residenziale realizzato nella stessa proprietà purché non sia già destinata ad autorimessa privata o ad uso cantina, centrale termica od altri locali a destinazione tecnica interessanti direttamente ed espressamente l'edificio, la superficie del piano terreno, o parte di essa, con riferimento ai disposti del comma n.2 del presente articolo.

Tutti questi manufatti, ove concedibili ed ancorché vincolati all'esclusivo servizio della residenza senza permanenza continuativa di persone dovranno, per non essere conteggiati nel calcolo del volume, rispettare rigorosamente tutte le caratteristiche dei "bassi fabbricati" di cui le prescrizioni relative sono definite dall'art. 15, comma 7, delle presenti N.T.A.

**6** Per volume esistente si intendono gli spazi coperti e chiusi su quattro lati, gli spazi coperti e chiusi su tre lati per almeno il 60% del perimetro, composti da strutture fisse e tipologicamente consolidate e che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante vincolata al suolo tramite fondazioni, regolare struttura del tetto e manto di copertura. Sono esclusi dal calcolo del volume esistente tutti gli spazi aperti da due lati, i porticati, i terrazzi esterni, le logge, gli spazi che contengono impianti tecnici, gli spazi di sottotetto che non presentano requisiti di abitabilità e le caratteristiche definite al precedente punto 3, gli spazi chiusi da lamiere, da plastiche e murici di recente edificazione e i bassi fabbricati accessori costituenti servizio complementare, funzionale ad esclusivo uso dell'edificio principale.

#### **Articolo 14 - Altezza dei fabbricati.**

**1** L'altezza della costruzione, è quella computata secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio vigente.

Nelle aree oggetto di strumenti urbanistici esecutivi, come conseguenze delle principali quote planoaltimetriche, definite in sede progettuale, che presuppongono un rimodellamento o una

sistemazione del terreno, la linea di spiccatto, per la misurazione dell'altezza massima delle fronti, è determinata non dall'andamento originario del terreno naturale, ma da quello di livellamento progettuale.

2 Le altezze massime consentite sono precisate negli indici caratteristici di intervento riferiti alle singole zone.

3 Per gli edifici residenziali esistenti al 30/09/1998, data di adozione del progetto preliminare della variante n°7, qualora fossero oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia per un recupero ad uso residenziale, al solo fine di adeguare le altezze interne al limite minimo di mt 2,70, essi potranno presentare variazioni rispetto all'altezza preesistente non superiore a metri 1,00 senza verifica degli indici di densità edilizia, purché venga rispettato il numero dei piani preesistenti. Qualora l'intervento riguardi un immobile già con destinazione d'uso diversa da quella residenziale, se non si modifica la sagoma (pianta, altezza, ...) è recuperabile in toto senza verifica degli indici di densità edilizia; se si effettuano modifiche della sagoma (pianta, altezza, ecc.) dovrà essere verificata la conformità con gli indici di densità edilizia e rapporto di copertura previsti dalla normativa di zona.

#### **Articolo 14bis - Altezza dei fronti della costruzione (Hf).**

Per la definizione dell'Altezza dei fronti della costruzione si rinvia al Regolamento Edilizio vigente.

#### **Articolo 15 – Allineamenti e distanze.**

1 Il P.R.G.C. prescrive gli allineamenti edilizi lungo le strade pubbliche o aperte al pubblico transito, lungo i confini di zona; alcuni allineamenti sono indicati in planimetria.

2 Per le strade provinciali, comunali e vicinali (Ds) che non hanno precise indicazioni di allineamento nella planimetria di P.R.G.C., ai sensi del D.M. 1.4.1968 e 2.4.1968 integrati dal D.P.R. 16.12.1992 n.495 come modificato dal D.P.R. 26.04.1993 n.147, valgono le seguenti norme:

a) nell'edificazione fuori del perimetro degli insediamenti previsti dal P.R.G.C., devono essere rispettate le seguenti distanze a partire dal confine stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale: mt 30 per strade provinciali; mt 20 per strade comunali extraurbane a carattere locale; mt.10 per strade vicinali, poderali e di bonifica. Inoltre nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente a strade provinciali, comunali e vicinali la distanza dal confine stradale non potrà essere inferiore a mt.3.00.

b) In corrispondenza di incroci, all'esterno del centro abitato le fasce di rispetto sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle suddette distanze minime afferenti alle rispettive strade ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti esterni.

c) Nelle aree di espansione la distanza fra gli edifici ed il confine stradale deve rispettare

- quanto previsto dalle tavole di P.R.G.C. con un minimo di mt 6.
- d) Le prescrizioni del presente comma conservano la loro efficacia anche in assenza o carenza di puntuale indicazione cartografica.
- 3** Per l'edificazione i fabbricati devono rispettare una distanza (D) minima fra loro, misurata in proiezione orizzontale, secondo quanto segue:
- a) in centro storico per le operazioni di restauro e di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale (art.9 D.M. 2.4.1968).
  - b) in tutte le altre zone edificabili la distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di mt 10 con eccezione per i bassi fabbricati per i quali valgono le norme di cui al successivo comma 7.
- 4** In mancanza di edificio fronteggiante i nuovi fabbricati devono essere edificati ad una distanza minima di 5 mt dai confini salvo i casi in cui l'altezza degli stessi sia superiore a 10 mt.: in questo caso la distanza dovrà essere pari a 3/4 dell'altezza .
- 5** E' ammessa l'edificazione con distanza dai confini inferiore a quella prescritta, in presenza di atto costitutivo di servitù non revocabile del fondo confinante trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- 6** L'edificazione sul confine è comunque concessa esclusivamente nei seguenti casi:
- a) l'edificio venga realizzato a termini dell'art. 877 del Codice Civile in aderenza ad altro edificio già realizzato sul confine;
  - b) l'edificio venga contestualmente realizzato in continuità ad altro proseguente sul terreno confinante. In questo caso dovrà essere prodotta una tavola progettuale specifica che evidenzi l'insieme complessivo della realizzazione prevista;
  - c) l'edificio venga realizzato sul confine previo assenso del proprietario del fondo confinante risultante da un atto costitutivo di servitù redatto come sopra prescritto.
- 7** Nelle zone edificabili previste dal P.R.G.C., dove non in contrasto con le presenti norme, è ammessa la costruzione a confine o con distanza inferiore a quella prescritta con esclusione dei lati fronteggianti aree di interesse pubblico, di bassi fabbricati o tettoie, al servizio dei fabbricati principali, previo assenso dei terzi interessati concesso con scrittura privata ovvero, in aderenza di fabbricati a confine in analoghe condizioni, aventi le seguenti caratteristiche:
- a) altezza misurata sul confine predetto non superiore a metri 2.50, misurati dal piano del terreno sistemato dell'area costruenda fino all'intradosso del solaio di copertura e quest'ultima, se a falde, potrà avere un'altezza massima al colmo di metri 3.00 purché l'altezza media interna non risulti eccedente metri 2.50;
  - b) distanza dal fabbricato principale e da altri fabbricati vicini, che non siano bassi fabbricati, superiore a metri 5.00;
  - c) in ogni caso dovranno essere rispettati gli indici di P.R.G.C. prescritti per ciascuna zona edificabile con l'eccezione di quanto previsto dal precedente articolo 13, comma 5.
- 8** Per la definizione delle distanze di cui al titolo del presente articolo si rinvia al Regolamento Edilizio vigente.
- 9** La distanza di una costruzione da una strada può essere derogata in caso di ampliamento di edifici esistenti, mantenendo il filo di fabbricazione esistente.

**10** Al fine di ottenere un migliore inserimento delle nuove costruzioni nel conteso edificato potrà essere consentito o prescritto un allineamento degli edifici sul fronte strada comportante una distanza  $D_s$  diversa da quella stabilita.

**11** Qualora l'applicazione degli indici di densità edilizia lo consentano, è ammessa la sopraelevazione degli edifici esistenti che non rispettano le distanze dai confini  $D_c$  e dalle strade  $D_s$ , purchè venga garantito il rispetto della distanza  $D$  pari ad almeno mt. 10 in caso di confrontanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### **Articolo 15bis – Distanza dagli elettrodotti.**

**1** Il territorio comunale di Moretta è attraversato da elettrodotti la cui potenza è di 132 kV e di 15 kV rispettivamente gestiti da TERNA e da ENEL.

**2** In corrispondenza degli elettrodotti devono essere previste delle fasce di rispetto dai fabbricati adibiti ad abitazione, o ad altra attività che comporti una presenza di persone per un tempo superiore a quattro ore.

**3** Queste fasce sono inedificabili e non adibibili ad attività che abbiano le caratteristiche di cui sopra.

**4** Allo stesso modo la distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.

**5** Le fasce di rispetto e la distanza di prima approssimazione ( $D_{pa}$ ) sono fissate dai gestori dei tratti di rete in ottemperanza al D.M. 29 maggio 2008.

#### **Articolo 15ter – Fasce di rispetto dai depuratori.**

Fatto salvo quanto prescritto dalle competenti autorità in sede di autorizzazione dell'attività, in una fascia di 100 m. dagli impianti di depurazione di acque reflue civili è vietata la costruzione di nuovi edifici e sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con esclusione di ogni ampliamento, fatta eccezione per le costruzioni a diretto servizio dell'impianto stesso.

#### **Articolo 16 - Decoro dell'ambiente urbano.**

**1** Tutte le aree libere da costruzioni all'interno di ciascun lotto devono essere convenientemente sistemate a verde e pavimentate secondo quanto indicato nelle presenti norme relativamente alle diverse zone d'intervento.

**2** Nelle sistemazioni esterne sono consentiti movimenti di terra con possibilità di modificazioni dell'andamento naturale del terreno purché in nessun caso si realizzino pendenze superiori al 10% valutate quale dislivello tra quota al confine della proprietà (quota marciapiede o, in assenza di esso, quota strada) e quota del piano sistemato attorno il fabbricato costruito.

**3** Ogni fabbricato e la propria area di pertinenza devono, a cura e spese della proprietà, mantenere il decoro richiesto dall'ambiente urbano in cui risultano inseriti.

**4** Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate, quegli interventi di manutenzione (rifacimento intonaci, zoccolature, coloritura facciate, pulizia o riordino delle aree libere ecc.) ritenuti necessari al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

**5** Nelle zone residenziali, per la costruzione di manufatti complementari quali pensiline, tettoie, bassi fabbricati, ricoveri per attrezzi, ecc. dovranno, di norma, essere impiegati materiali tradizionali con esclusione di ondulati in materie plastiche, di lamiera zincate e/o fibrocemento.

#### **Articolo 16 bis – Gestione dei rifiuti urbani.**

**1** Come previsto dalla legislazione regionale nel Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani e dai Programmi Provinciali di Gestione dei Rifiuti Urbani nonché all'art. 205 del D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152, relativo alla percentuale di raccolta differenziata da assicurarsi da parte dei comuni, il Comune di Moretta ha individuato indirizzi specifici per la gestione dei rifiuti urbani volti a soddisfare le previsioni di legge.

**2** Per quanto richiesto dall'art. 4 della L.R. 24/10/2002 n. 24 e dalla D.G.R. 1 marzo 2010 n. 32-13426, con il presente articolo si formulano i criteri atti alla localizzazione e al posizionamento nel territorio Comunale dei punti di conferimento finalizzati alla raccolta dei rifiuti.

Considerate le caratteristiche geomorfologiche del terreno nel territorio comunale, la raccolta dei rifiuti dovrà avvenire per mezzo di contenitori posizionati a livello stradale.

**3** Questi contenitori dovranno essere raggruppati e dimensionati (in numero), relativamente alla classificazione del rifiuto (organico, generico, carta, plastica, vetro, metallo, etc.) in relazione al numero di famiglie utenti insediate in un raggio definito dal Regolamento Comunale e al numero dei prelievi previsto.

Il Comune dispone inoltre di una specifica Area destinata ad "isola ecologica" individuata nell'elaborato D3 - tav. 4 con la sigla "I" e descritta all'art. 40 delle presenti N.T.A.

Lo smaltimento definitivo dei rifiuti sarà effettuato dalla ditta incaricata e avverrà nei luoghi concordati, con le modalità e i mezzi periodicamente definiti negli appalti pubblici previsti.

#### **Articolo 16 ter – Risparmio idrico e riutilizzo delle acque meteoriche.**

**1** Come previsto dal comma 1 lettera d) dell'art. 146 del D.lgs. 152/2006, il comune si prefigge di promuovere l'informazione e la diffusione di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo.

**2** Come previsto dal comma 1, lettera g) dello stesso articolo, nei nuovi insediamenti previsti dovranno applicare le prescrizioni, i criteri e gli indirizzi nazionali e regionali vigenti, al fine di ridurre e razionalizzare i consumi di acqua e di migliorare le condizioni di sostenibilità ambientale dell'utilizzo delle risorse idriche, in particolare dovrà essere prevista l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare (o per singola utenza), in tutti i casi di realizzazione di unità immobiliari, qualunque sia la destinazione d'uso, si dovranno dotare tutte le nuove costruzioni con sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne di idonea

capacità delle acque meteoriche, affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza.

**3** Come previsto dal comma 2 (dell'art. 146 del D.lgs. 152/2006), compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili, il Comune provvederà a dotarsi di reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili.

**4** Ove già queste reti siano disponibili la realizzazione dei nuovi insediamenti è subordinata alla previsione, nel progetto, dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché del collegamento alle reti stesse.

#### **Articolo 16 quater – Misure di mitigazione e compensazione ambientale.**

**1** Tutte le nuove realizzazioni dovranno prevedere attente misure di mitigazione e compensazione con l'ambiente circostante per mezzo di previsioni progettuali che utilizzino e valorizzino il verde, realizzato con essenze autoctone tipiche, in macchie, siepi, etc.

**2** In particolare questi spazi di ricucitura dovranno riguardare i confini con gli spazi liberi ancora destinati a scopi agricoli e costituire filtro da aree coltivate e concimate e/o destinate all'allevamento animale.

**3** L'elaborato grafico di cui sopra, espresso in una specifica tavola progettuale, farà parte integrante del progetto volto all'ottenimento del titolo abilitativo per la realizzazione dell'opera.

#### **Articolo 17- Tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso.**

Le tipologie di intervento individuate dall'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. e art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con specifico riferimento ai dettagli di cui alla Circolare regionale n° 5/SG/URB del 27.4.84 sono:

##### **1. MANUTENZIONE ORDINARIA**

###### **1.1. - Definizione**

"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 od all'organismo edilizio" (L.R. n.56/77, art.13)

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

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

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

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

#### 1.2. - Procedura

Per gli interventi di manutenzione ordinaria, oggi rientranti nella "attività edilizia libera" non è richiesto il permesso di costruire o la D.I.A..

Gli interventi previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs.vo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) sono subordinati al parere favorevole delle competenti Soprintendenze ed organi regionali.

#### 1.3. - Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

##### a) Finiture esterne

Riparazione, rinnovamento, e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

##### b) Elementi strutturali

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

##### c) Finiture interne

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

##### d) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

##### e) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

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

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

## 2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

### 2.1. - Definizione

"Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (L.R.n.56/77, art.13).

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costitutivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

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

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia.

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

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti. Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non venga modificato l'assetto distributivo, né essa sia frazionata od aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

#### 2.2. - Procedura

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessaria la presentazione di S.C.I.A., permesso di costruire e/o comunicazione Art. 6 comma 2 D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, negli immobili soggetti ai vincoli previsti dal D. Lgs.vo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) l'intervento è subordinato al parere favorevole delle competenti Soprintendenze ed Organi regionali.

E' fatto obbligo di presentazione di D.I.A. anche per interventi di manutenzione straordinaria riferiti a singoli manufatti.

#### 2.3. - Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

##### a) Finiture esterne

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

##### b) Elementi strutturali

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

##### c) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

d) Tramezzi e aperture interne

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto g) e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

e) Finiture interne

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

f) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio né mutamento delle destinazioni d'uso.

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

### **3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

#### **3.1. - Definizione**

"Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (L.R. n.56/77, art. 13).

Nell'ambito della definizione predetta si distinguono due tipi di intervento:

3.1.1 - Il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Gli interventi di restauro possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuo-

va destinazione - ammessa dagli strumenti urbanistici - sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. Sono soggetti a restauro anche i manufatti isolati e gli elementi architettonici di valore storico, ambientale, documentario, (come portali, archi, pozzi, scale, balconi, loggiati, abbaini, camini, affreschi ed elementi decorativi di facciate, pavimentazioni, ecc.) anche se il tipo di intervento consentibile, sull'intero edificio sia diverso dal restauro.

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

Gli interventi di risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione - ammessa dagli strumenti urbanistici - sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Qualora gli interventi di risanamento conservativo prevedano di apportare agli edifici, specie nel caso di cambio di destinazione d'uso, modifiche di tipo tecnico-funzionale (altezze minime dei locali, norme igieniche, illuminotecniche, ecc.) esse potranno essere consentite nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi previsti per ciascuna zona dal P.R.G.C.

### 3.2 - Procedura

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti al permesso di costruire o alla presentazione di S.C.I.A.

In tutti gli altri casi gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti al rilascio del permesso di costruire condizionato al parere favorevole delle competenti Soprintendenze o organi regionali per gli immobili soggetti ai vincoli delle leggi sopra citate. Quando gli interventi comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è soggetta a permesso di costruire.

### 3.3. - Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

#### a) Finiture esterne per interventi tipo 3.1.1

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

#### Finiture esterne per interventi tipo 3.1.2

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

#### b) Elementi strutturali per interventi tipo 3.1.1

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.)

Elementi strutturali per interventi di tipo 3.1.2

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto g), né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

c) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni (per interventi di tipo 3.1.1)

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate; purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni (per interventi di tipo 3.1.2)

Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà.

Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

d) Tramezzi e aperture interne (per interventi di tipo 3.1.1)

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

Tramezzi e aperture interne (per interventi di tipo 3.1.2)

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le

suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

e) Finiture interne (per interventi di tipo 3.1.1)

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Finiture interne (per interventi di tipo 3.1.2)

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

f) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari (per tutti i tipi di intervento)

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d).

g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (per interventi di tipo 3.1.1)

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (per interventi di tipo 3.1.2)

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dello impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva o commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

#### **4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

##### **4.1. - Definizione**

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

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e di uso, mantenendone, tuttavia, le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Al fine di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento si distinguono due tipi di ristrutturazione:

##### **4.1.1 - Ristrutturazione edilizia di tipo A.**

E' riferita ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali non configurino aumenti di volumi. Questo tipo di ristrutturazione è

previsto quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori carichi urbanistici. Con la ristrutturazione edilizia di "tipo A" non è consentito modificare le quote degli orizzontamenti esistenti e il posizionamento delle scale.

#### 4.1.2 - Ristrutturazione edilizia di tipo B.

Sono interventi in cui sono ammesse anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi. Questo tipo di ristrutturazione è previsto qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo dei volumi esistenti destinati ad usi diversi.

La ristrutturazione di tipo B riguarda tutti i fabbricati compresi quelli di impianto tipologico rurale, di cui si ammette il recupero degli spazi coperti (fienili, porticati, loggiati, ecc.) mantenendo gli elementi costruttivi strutturali caratterizzanti.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso, purché la nuova destinazione prevista sia compatibile con quanto disposto dagli strumenti urbanistici vigenti e con le caratteristiche strutturali degli edifici.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B si dovrà sempre rispettare lo standard a parcheggio privato pari a 10 mq ogni 100 mc di volume residenziale esistente e di 1 mq/mq di superficie utile commerciale individuata.

4.1.3. - Il D.P.R. 6 giugno 2001 – n° 380 e s.m.i. (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) specifica che *“Nell’ambito degli interventi di “ristrutturazione edilizia” sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica.”*

Pertanto per gli edifici per i quali le presenti N.T.A. prevedano interventi di “ristrutturazione edilizia di tipo B” è consentita la demolizione e ricostruzione degli stessi a condizione che non vengano modificate la conformazione planivolumetrica (pianta, alzati, gronda e colmo) e le distanze preesistenti. Tali interventi dovranno salvaguardare tutti gli aspetti tipologici, formali ed ambientali riferibili al luogo su cui si effettueranno con particolare riferimento alle eventuali ricuciture e riagggregazioni con il tessuto esistente con riproposizione degli elementi costruttivi caratteristici dell’edificio originario o tipici della zona. Ogni intervento di demolizione e ricostruzione è subordinato ad un rilievo degli edifici oggetto di intervento e della relativa pertinenza (aree e manufatti) in scala opportuna. Il tutto corredato da idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

#### 4.2. - Procedura

Per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio del permesso di costruire o la presentazione di D.I.A

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista e il permesso di costruire è riferito ad entrambi gli interventi.

#### 4.3 - Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

##### a) Finiture esterne

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

##### b) Elementi strutturali

Per interventi di tipo A: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

Per interventi di tipo B: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, con rampe aperte e ascensori con struttura "trasparente" leggera: p.es. in metallo e vetro) all'esterno dei fabbricati. Da questa possibilità sono esclusi tutti gli immobili oggetto di frazionamenti effettuati dopo il 30/09/1998, la data di adozione del progetto preliminare della «variante» di P.R.G.C. n° 7.

c) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.

Per interventi di tipo A: conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Per interventi di tipo B: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

d) Tramezzi e aperture interne.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

e) Finiture interne.

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

f) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici.

Per interventi di tipo A: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per interventi di tipo B: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

## **5. DEMOLIZIONE**

### 5.1. – Definizione

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti del fabbricato.

### 5.2 – Procedura

Gli interventi di demolizione sono soggetti a permesso di costruire o alla presentazione di D.I.A..

## **6. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE**

### 6.1. – Definizione

Gli interventi di nuova edificazione comprendono sia la costruzione di nuovi edifici o manufatti su aree libere sia gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti, mediante modificazioni di sagoma, altezza, volume e superficie utile. Quindi sono interventi di nuova edificazione sia quelli di nuova costruzione di edifici o manufatti sia quelli di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti.

#### 6.1.1 – Nuova costruzione

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

#### 6.1.2 – Ampliamento

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

#### 6.1.3 – Sopraelevazione

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

### 6.2 – Procedura

Per la realizzazione di interventi di nuova edificazione è necessario il rilascio del permesso di costruire.

## **7. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO**

### 7.1. – Definizione

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (aree od edifici, o parte di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione è normata dall'art. 48 L.R. 56/77 e s.m.i..

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

## **8. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

### 8.1. – Definizione

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

## 8.2. – Procedura

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi (Piano di Recupero).

Le tipologie d'intervento individuate dal P.R.G.C. sono:

### **9. SOSTITUZIONE**

#### 9.1. – Definizione

Si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici per la specifica zona di pertinenza (superficie coperta, volume, distanze, ecc).

### **10. RICOSTRUZIONE**

#### 10.1. – Definizione

Si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati accompagnata da contestuale ricostruzione. La successiva ricostruzione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti delle volumetrie preesistenti, quindi con consistenze fabbricative e dimensionali dell'edificio esistente demolito, ma rispettose delle prescrizioni delle altezze e distanze prescritte per la zona di pertinenza.

### **11. RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA CON RECUPERO AMBIENTALE**

#### 11.1. – Definizione

Si intendono gli interventi rivolti a modificare un edificio esistente, quando estraneo o deturpante nei confronti dell'intorno ambientale, e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi, mediante un insieme di operazioni di ristrutturazione di demolizione e trasferimento parziale di volumetrie, volto ad integrarlo nel contesto architettonico, storico e culturale della zona di pertinenza.

## Titolo terzo

### Capo 1 - ZONIZZAZIONE

#### Articolo 18 - Divisione del territorio comunale in zone.

1 Il territorio comunale è diviso in zone all'interno delle quali l'attuazione del P.R.G.C. è disciplinata da norme a carattere generale e particolare.

2 Le zone sono classificate secondo il seguente prospetto:

- zone residenziali

1. zona storica e di tutela ambientale	Cs	
2. zone residenziali esistenti e di ristrutturazione		Rr
3. zone residenziali di completamento		Rc
4. zone residenziali di espansione		Re

- zone produttive

5. zone con impianti esistenti confermati di completamento	Ic	
6. zone di riordino		Ir
7. zone di nuovo impianto		In

- zone commerciali

8. zone esistenti e confermate	Ce	
9. zone di nuovo impianto	Cn	

- zone agricole

10. zone agricole normali		A
11. zone agricole frazionali		Af
12. centri edificati		Ne
13. zone agricole di salvaguardia ambientale	As	

- zone a vincolo speciale

14. zone a vincolo cimiteriale		
15. zone verdi di rispetto		
16. zone a parco privato		
17. zone di salvaguardia dalle opere di captazione dell'acquedotto		
18. zone di rispetto agli impianti di depurazione		

- zone a tutela speciale:

19. decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i.		
20. L.R. 29 giugno 2009 n.19 "testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità"		
21. "piano stralcio delle fasce fluviali" approvato con D.P.C.M. in data 24/7/1998		
22. ex Circolare P.G.R. n.7/LAP – 06/05/96		
23. P.A.I. approvato con D.P.C.M. in data 24/5/2001		

- zone pubbliche e di interesse generale

24. zone destinate alla viabilità		
25. zone d'acqua		
26. zona di rinaturalizzazione ambientale		
27. zone a verde pubblico		
28. zone per impianti pubblici.		

## **Capo 2 - LA RESIDENZA**

### **Articolo 19 - Le zone residenziali.**

**0** In generale tutti gli interventi previsti, siano essi di completamento (Rc) o di nuova espansione (Re), dovranno porre estrema attenzione alla loro ricucitura con il territorio circostante rispettando gli allineamenti o, ove ancora non esistessero, prefissandoli in relazione agli orientamenti tipici dei nostri luoghi adeguandoli alla morfologia del terreno e alla viabilità di servizio presente o prevista.

Compositivamente la progettazione dovrà fare riferimento al linguaggio architettonico tipico locale anche interpretandolo ma non stravolgendolo cioè utilizzando tipologie di copertura, paramenti esterni e finiture ricorrenti e comunque uniformi all'interno delle varie aree.

Gli accessi viari, qualora da prevedersi negli strumenti esecutivi, dovranno essere giustificati ed ottimizzati con la viabilità esistente.

Gli strumenti urbanistici esecutivi e le singole pratiche edilizie dovranno comprendere specifiche tavole in cui siano dettagliatamente illustrati gli interventi proposti per realizzare un adeguato inserimento paesaggistico dei nuovi interventi previsti: dovranno cioè indicare la posizione dell'edificato all'interno del lotto e il suo orientamento in rapporto con quello degli edifici limitrofi.

Dovranno specificare la sistemazione degli spazi "verdi" e delle relative piantumazioni previste come raccordo con il paesaggio edificato esistente, l'eventuale territorio agricolo limitrofo e l'ambiente in generale. Questi interventi potranno essere realizzati con giardini e/o orti progettati con essenze autoctone ricorrenti, opportunamente disposte a ricucitura con le colture prevalenti nei terreni confinanti.

Dovranno altresì essere evidenziate le attenzioni e le modalità di tutela previste per la conservazione e salvaguardia dei corridoi ecologici presenti, intesi in tutte le loro valenze.

In tutte le aree residenziali "Rc di completamento" e "Re di espansione" la progettazione degli spazi dovrà prevedere il mantenimento di una superficie permeabile non inferiore al 40% della S.f. del lotto. Questa superficie permeabile, comprensiva del verde previsto negli indici di zona, potrà anche essere ottenuta con la messa in opera di blocchi traforati "tipo" Greenblock o simili.

**1** Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza.

**2** Da tali zone sono escluse le realizzazioni edilizie per l'industria, per il commercio all'ingrosso, i laboratori artigiani di produzione e comunque con macchinario che produca rumori od odori molesti, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, depositi di materiali infiammabili ed ogni altra attività che anche se non precisata, contrasti con le caratteristiche residenziali della zona e sia incompatibile con tale destinazione o che comunque rechino un aggravio di transito pesante e/o di parcheggio.

**3** Nelle zone residenziali sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenziale;
- per lo spettacolo, cultura e sport;
- assistenza sanitaria;
- artigianato di servizio con lavorazioni compatibili con la residenza;

- uffici pubblici e/o privati, studi professionali;
- attività commerciali al dettaglio (nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 24 bis);
- servizi sociali pubblici e/o privati;
- alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
- autorimesse ed officine di riparazione.

**4** Le attività artigianali compatibili devono rispettare le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica.

**5** Per la costruzione di fabbricati con destinazione d'uso diversa dalla residenza, ma consentiti anche in zona residenziale si dovranno rispettare, in ogni caso, gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi precisati per la singola zona dalle presenti norme; inoltre le attività commerciali al dettaglio dovranno rispettare la normativa sul commercio.

**6** I fabbricati esistenti al 30/09/1998, data di adozione del progetto preliminare della variante n° 7, con destinazione d'uso contrastante quella prevista per la zona di piano, potranno essere soggetti ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione o di adeguamento alle previsioni di piano; qualsiasi diverso intervento dovrà rispettare i disposti dell'art. 30 delle presenti norme di attuazione.

**7** Ove non sia possibile recuperare volumi adiacenti al fabbricato oggetto d'intervento con destinazione diversa da quella residenziale e con esclusione del Centro Storico è ammessa, fermi restando i vincoli delle distanze e dell'altezza previsti per la Zona, "una tantum" senza verifica degli indici urbanistico-edilizi, la richiesta di permesso di costruire per l'ampliamento e/o la sopraelevazione necessaria a dotare le unità residenziali esistenti al 30/09/1998, data di adozione del progetto preliminare della variante n° 7 di servizi igienici o per consentire un miglioramento distributivo o funzionale delle stesse, con un massimo di 75 mc. per unità immobiliare esistente alla stessa data.

**8** Nel caso di intervento con Piano di Recupero, con esclusione del centro storico, è possibile recuperare il volume esistente aumentato dell'ampliamento consentito al precedente comma.

**9** L'eventuale diritto maturato ex L.R. 21/98 e s.m.i. per il recupero dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.2008, costituisce deroga al numero dei piani realizzabili.

## **Articolo 20 - Il centro storico - CS**

**1** La Zona di Centro Storico è quella individuata nella cartografia di Piano con la sigla CS e dettagliata nell'apposita planimetria in scala 1/500. Tale Zona è definita, ai sensi dell'art. 27 della legge n.457/1978, zona di recupero.

**2** In essa, oltre alle abitazioni, sono ammessi uffici, negozi, ristoranti, bar, magazzini, depositi, botteghe artigiane (purché non siano causa di molestia), edifici pubblici e di interesse generale.

**3** Sono esclusi industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri di animali per allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'art.216 del T.U. Leggi Sanitarie di cui R.D.27.7.1934 n.1265 e successive modificazioni.

**4** Nel Centro Storico il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di interventi diretti e di Piani Esecutivi di cui all'art.38 e seguenti della L.R. n.56/77 e successive modificazioni e di

Piani di Recupero ai sensi dello art.28 della legge n.457 del 5.8.1978 e dell'art. 41 bis della L.R. n.56/77.

**5** I Piani di Recupero si applicano all'interno delle zone di Centro Storico, alle parti degli abitati ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso nonché alla sua riqualificazione.

**6** Nel «centro storico» è possibile operare secondo le disposizioni indicate nelle presenti norme e nella cartografia specifica di piano, nella quale sono riportate:

- a) le porzioni di tessuto urbano in cui è previsto il ricorso al Piano di Recupero o al Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio di iniziativa privata o pubblica, nel rispetto dei disposti fissati dall'art.40 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- b) le restanti parti di territorio nelle quali è possibile intervenire con P.di R. d'iniziativa privata, singolo permesso di costruire ovvero con semplice D.I.A. o S.C.I.A. o altra forma prevista dalla legge, interessante le singole unità immobiliari e/o l'intero fabbricato, nel rispetto del tipo di intervento massimo previsto e degli «interventi differenziati» di cui in seguito;
- c) le aree libere incluse nella perimetrazione del centro storico che devono restare inedificate con la sola eccezione della loro eventuale utilizzazione per usi sociali come previsto dal quarto comma, punto c) dell'art.24 della Legge Regionale n.56/77 e successive modificazioni;
- d) i volumi esistenti che devono essere mantenuti e quelli per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione.

**7** Gli interventi previsti sui fabbricati sono individuati, edificio per edificio, nella specifica tavola di Piano sono:

- a) restauro - risanamento conservativo;
  - b) ristrutturazione edilizia di tipo a);
  - c) ristrutturazione edilizia di tipo b);
  - d) strutture tecniche non residenziali, originariamente destinate al servizio agricolo, confermate;
  - e) strutture tecniche non residenziali, originariamente destinate al servizio agricolo, riconvertibili;
- le «strutture tecniche non residenziali, originariamente destinate al servizio agricolo, confermate» di cui al precedente punto d), (e relative aree di pertinenza) comprese nel Centro Storico, evidenziate con apposito retino, qualora venga a cessare l'attività agricola in atto per la quale sono state evidenziate nelle tavole di P.R.G.C., saranno assoggettate automaticamente alla normativa prevista per le «strutture tecniche non residenziali, originariamente destinate al servizio agricolo, riconvertibili» di cui al punto e).

## **8 - GLI INTERVENTI CONCEDIBILI SONO:**

### **8.1 – INTERVENTI CON PIANO DI RECUPERO O PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO:**

il rilascio del permesso di costruire e' subordinato all'attuazione di un Piano di Recupero o Piano Esecutivo obbligatorio, nei casi specifici individuati dalla cartografia.

In assenza di P. di R. o di P.E., sui fabbricati per i quali è previsto lo strumento esecutivo obbligatorio, si potrà intervenire esclusivamente con interventi di:

- a) - manutenzione ordinaria;

- b) – manutenzione straordinaria;
- c) - demolizione senza ricostruzione;
- d) - eliminazione delle superfetazioni e/o degli elementi deturpanti.

### **8.2 – INTERVENTI CON PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA:**

Il P.di R. potrà con interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale ricomporre i volumi esistenti, salvaguardando comunque, gli elementi di pregio caratteristici. Gli elaborati dovranno:

- contenere le analisi che documentino i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- illustrare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche e gli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

Gli ambiti degli strumenti attuativi d'iniziativa privata non individuati in cartografia sono definiti, con delibera consiliare in relazione al tipo e alle dimensioni dell'intervento stesso anche su proposta del richiedente, previa presentazione di uno schema planovolumetrico corredato di una dettagliata documentazione fotografica (rappresentante l'interno e l'esterno degli immobili presenti) completata con un'istruttoria predisposta dall'U.T.C. con il contributo della Commissione Urbanistica.

Questi comparti non potranno comunque, essere inferiori all'intero edificio considerato non dal punto di vista della proprietà, ma da quello architettonico.

I Piani di Recupero non potranno proporre edifici con numero di piani superiore al numero massimo dei piani preesistenti.

### **8.3 – INTERVENTI CON ALTRI TITOLI ABILITATIVI:**

in assenza di strumenti attuativi sono consentiti con permesso di costruire o denuncia di inizio attività, interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, gli interventi esclusivamente rivolti alla eliminazione degli elementi deturpanti ed atti a migliorare la qualità del prodotto edilizio, nonché la ristrutturazione edilizia.

Tali interventi diretti sono così definiti:

- a) - manutenzione straordinaria:

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso e con le prescrizioni di cui al comma 7 dell'art.24 della legge 56/77; (V. dettagliatamente Art.17 punto 2);

- b) - restauro e risanamento conservativo:

tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; (V. dettagliatamente Art.17 punto 3);

- c) - consolidamento statico con esclusione delle alterazioni degli orizzontamenti;

- d) - "ristrutturazione edilizia", come meglio definita all'art. 17 delle presenti NTA.

In questo caso dovranno essere rigorosamente rispettate tutte le prescrizioni e cautele relative alle tipologie, materiali e finiture di cui ai successivi commi del presente articolo

onde realizzare ottenere un prodotto edilizio assolutamente integrato nell'ambiente circostante;

e) - demolizione senza ricostruzione;

f) - eliminazione degli elementi deturpanti e miglioramento della qualità del prodotto edilizio.

A questo fine si considerano elementi deturpanti tutti gli interventi eseguiti in periodo recente che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali presenti nel territorio comunale.

Si considerano invece "migliorativi del prodotto edilizio", con riferimento alla lettura esterna, tutti gli interventi tesi al ripristino degli elementi compositivi tipologici riscontrabili e documentabili in loco o comunque riconducibili ad espressioni vernacolari locali.

Si considera altresì come migliorativa del prodotto edilizio l'introduzione degli accorgimenti tecnologici interni mirati al miglioramento delle caratteristiche igienico edilizie dell'edificio;

g) - utilizzazione per fini abitativi (con il recupero della cubatura esistente, come meglio definita all'art. 13, punto 6), senza modifica del perimetro del costruito e dell'altezza di imposta e di colmo, delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo conchè l'intervento non sia inferiore all'intero edificio, considerato non dal punto di vista della proprietà, ma da quello architettonico;

h) - in tutto il C.S. è consentita l'installazione di ascensori per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Questi ascensori che dovranno essere dimensionati con superfici adeguate al minimo previsto dalla normativa vigente dovranno, in linea preferenziale ove possibile, essere realizzati all'interno dei vani scala o comunque dell'edificio, nel caso che questo non sia possibile, potranno essere realizzati in vetro con struttura portante in acciaio verniciato scuro, all'esterno su fronti non visibili dagli spazi pubblici ed in modo da non deturpare il prospetto stesso. In ogni caso i meccanismi di sollevamento dovranno essere dei tipi "senza" torrino superiore. E' comunque esclusa la realizzazione di più impianti singoli (non condominiali). Questo ampliamento aggiuntivo è ammesso senza la preventiva formazione di S.U.E. anche qualora ricadente in tali ambiti.

i) - adeguamento dell'altezza interna dei locali già abitati al D.M. 5 luglio 1975 su tutti gli edifici, entro il limite massimo di metri uno ed esclusivamente nei casi di ristrutturazione edilizia di tipo "B", con la sola esclusione di quelli con vincolo ex lege 1089/'39 «notificati», purché ciò non costituisca motivo per realizzare un aumento anche parziale del numero dei piani esistente.

L'adeguamento potrà essere realizzato con l'innalzamento del tetto (che deve mantenere la forma e le pendenze esistenti o quelle storiche riconoscibili nei fabbricati vicini) esclusivamente nei casi in cui l'adeguamento stesso non possa essere effettuato all'interno del volume esistente; questa sopraelevazione potrà essere assentito esclusivamente nei casi in cui riguardi un intero edificio considerato non dal punto di vista della proprietà, ma da quello architettonico. L'adeguamento potrà essere realizzato qualora non comporti la demolizione di volte o solai lignei a cassettoni che costituiscano, a giudizio della Commissione Edilizia, elementi tipologici con valore documentario.

Per gli edifici di proprietà pubblica con più di 70 anni considerati, al fine delle procedure amministrative, come edifici vincolati ai sensi del D. Lgs.vo 22 gennaio 2004 n. 42 e

s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) eventuali adeguamenti, compatibili con l'edificio, dovranno essere autorizzati dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte.

l) - rifacimento dei tetti (mantenendo la forma e le pendenze esistenti o quelle storiche riconoscibili nei fabbricati vicini) con la realizzazione di cordoli strutturali con un incremento di altezza massimo delle quote di imposta e di colmo della copertura non superiore a 40 cm.

**9 -** Tutti gli interventi previsti nel «centro storico» dovranno essere effettuati nel massimo rispetto delle tipologie esistenti e cioè con il più rigoroso adeguamento agli elementi costruttivi, schemi e tecniche tradizionali riscontrabili in esso.

**10 -** Per tutti gli interventi sopra previsti valgono come riferimento prescrittivo le «cautele» da assumere in relazione alle "valenze storico-tipologiche ed ambientali" individuate dettagliatamente qui di seguito a specificazione di quanto disposto dal settimo e ottavo comma dell' Art. 24 della L.R.56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

**11 -** Vincoli di tutela ambientale.

Per la salvaguardia della trama viaria e del tessuto edilizio del centro storico:

- è fatto divieto di modificare l'assetto viario esistente, salvo per quanto indicato nelle tavole del piano o a seguito di predisposizione di P. di R. nel caso di un interesse pubblico manifestato dalla Pubblica Amministrazione;

- sono vietate demolizioni di recinzioni esistenti e ne è richiesto il ripristino, nel rispetto delle caratteristiche e dei materiali, nel caso di totale o parziale rifacimento, qualora questo fosse richiesto da particolari condizioni di degrado del manufatto o da necessità d'accesso alle proprietà in fase di interventi edilizi;

- non sono consentite recinzioni "a giorno" in fregio agli spazi pubblici con cancellate o simili, mentre sono oggetto di conservazione le recinzioni con murature a vista o intonacate esistenti lungo le strade; le recinzioni interne tra le diverse proprietà, oltre che in muratura, possono essere realizzate con manufatti in ferro o in rete metallica, con esclusione dei manufatti prefabbricati in cemento.

- le aree libere, pubbliche o private, se destinate a verde, dovranno essere sistemate e mantenute per tale destinazione, con studio accurato sia delle parti prative che delle parti con alberi a medio ed alto fusto o a cespugli di essenze autoctone; se non destinate a verde tali aree dovranno essere mantenute o ripristinate con pavimentazioni lapidee (acciottolato, porfido, pietra naturale in lastre, oppure autobloccanti a forma geometrica regolare, questi ultimi dovranno essere sottoposti all'approvazione della Commissione Edilizia Comunale);

- devono essere mantenute e ripristinate le pavimentazioni originali di pregio ambientale quali ciottoli, cubetti, lastre di pietra e loro combinazioni. E' fatto divieto di alterare le caratteristiche ed i materiali dei marciapiedi esistenti di particolare valore ambientale;

- è fatto divieto di alterare gli allineamenti esistenti, salvo che nei casi specificamente indicati nella cartografia o in presenza di P. di R.;

- l'arredo urbano dovrà essere improntato al massimo rispetto delle tipologie locali.

**12 -** Cautele riguardanti l'uso dei materiali.

Per tutti gli interventi previsti nel centro storico dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di coperture ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente, ed in particolare:

- copertura a falde regolari con manti in coppi e inclinazione media uguale a quella degli edifici preesistenti o quelle storiche riconoscibili nei fabbricati vicini e con passafuori in legno a vista con esclusione di perlinatura; è comunque anche consentito di “chiudere” lo sporto esterno del tetto, con cornicioni opportunamente sagomati, poco sporgenti e realizzati in muratura, purchè siano ripresi, nei canoni architettonici (dimensionali, formali e materici)<sup>1</sup> quelli prevalenti, di analoga tipologia, presenti nel centro storico. Sono tassativamente esclusi i manufatti in cemento a vista. Questa tipologia, se non già presente nell’edificio, deve essere considerata “eccezionale”.
- canali di gronda e pluviali, per le parti in vista, in lamiera zincata o di rame, a sezione circolare;
- comignoli antichi che dovranno essere mantenuti, restaurati e conservati.; eventuali nuovi camini dovranno riproporre forme già presenti e/o ricorrenti in loco;
- facciate ad intonaco tradizionale (al civile) con tinteggiature chiare, nelle tonalità delle terre o altri colori chiari da sottoporre all’approvazione della Commissione Edilizia Comunale oppure eventualmente mattone estetico da sottoporre anch’esso all’approvazione della predetta Commissione;
- eventuali cornici, cornicioni, fasce decorative, ecc. tinteggiate con tonalità omogenea con la facciata o in mattoni tipo "a mano";
- davanzali, stipiti, soglie in pietra grigia naturale non lucidata non a spigoli vivi ma a coste rifinite a mezzo toro;
- zoccolature degli edifici, dei muri di recinzione e marciapiedi in lastre regolari di pietra grigia naturale a tutta altezza, con un massimo di mt. 1,00 con spigoli smussati e coste rifinite a mezzo toro;
- piani e mensole dei balconi in pietra naturale;
- ringhiere, parapetti, cancelli ed inferriate in tondino o quadrello di ferro pieno, con disegno semplice che rispetti lo stile delle facciate e la tipologia locale, o legno;
- portoni in legno verniciato, lavorato a doghe o a pannello pieno o ferro verniciato lavorato con tondi o quadri ed eventuali lamiere ritagliate di sfondo;
- serramenti esterni in ferro o in legno tinteggiato con tonalità in armonia con i colori della facciata e comunque riferibile agli esempi tipologici storicizzati esistenti nel contesto. In particolare questi serramenti dovranno essere realizzati preferibilmente con non meno di due battenti, a loro volta ripartiti orizzontalmente da traverse che realizzino le tradizionali campiture dei vetri. . E’ concessa la posa in opera di serramenti a specchiatura vetrata unica per le aperture completamente aperte già oggi presenti nei sottotetti; è inoltre eccezionalmente concessa per le altre aperture a condizione che questa tipologia sia realizzata contestualmente su tutti i fronti dell’edificio;
- oscuramenti con ante a "gelosia alla piemontese" in legno trattate come i serramenti esterni;
- le aperture, dovranno essere conformate in larghezza, altezza e distribuzione, secondo le dimensioni e scansioni originali presenti nell’edificio o mediamente corrispondenti a

<sup>1</sup> Con il termine “ripresi nei canoni architettonici (dimensionali, formali e materici)” si intende la proposta di elementi architettonici che siano in perfetta assonanza con il linguaggio vernacolare locale con l’esclusione tassativa di elementi impropri in cemento a vista, di forme e sagome velleitarie e di dimensioni (sporti) non propri di questa tipologia localmente espressa.

quelli degli edifici tipici circostanti. Di norma ogni edificio non potrà disporre più di un accesso carraio direttamente su spazio pubblico;

- le aperture e le vetrine dei negozi e delle attività artigianali di servizio potranno avere dimensioni adeguate al tipo di attività, purché non risultino sproporzionate rispetto al disegno della facciata; dovranno impiegare serramenti di fattura semplice in materiali tradizionali (legno e ferro verniciato) e chiusure del tipo a maglia, o con antoni in legno, possono essere utilizzati serramenti in alluminio verniciato da sottoporre all'approvazione della C.E.;

- le insegne dovranno essere realizzate come dettagliatamente previsto nel Regolamento Edilizio;

- le targhe professionali, soggette a semplice comunicazione, dovranno essere, di preferenza, realizzate in ottone e dovranno essere eventualmente raggruppate a fianco dell'ingresso dell'edificio e non dovranno superare le dimensioni di cm. 20 x 40;

- le decorazioni esistenti all'interno e all'esterno di ciascun edificio devono essere conservate e ripristinate con opportuni interventi; eventuali dipinti o affreschi murali presenti debbono essere conservati senza alterazioni;

- le volte, i soffitti e le pavimentazioni delle aree porticate, soggette a pubblico passaggio, dovranno essere conservate nella loro forma e struttura tradizionale; le parti già manomesse dovranno essere ripristinate con l'impiego di materiali e tipologie idonei;

- le tinteggiature, non filmogene, in assenza di uno specifico "Piano del Colore", debbono essere intonate alla tipologia di zona e nel rispetto delle caratteristiche di insieme e delle preesistenze ambientali; pertanto vengono autorizzate, previa campionatura contestuale alla presentazione della richiesta o comunicazione.

- gli elementi tecnologici come fili elettrici, telefonici, le scatole di derivazione, tubazioni dell'acqua, gas, ecc. non sono ammessi in facciata, ma dovranno essere opportunamente incassati o mascherati.

Tutti gli interventi rivolti all'eliminazione dei fili elettrici o tubazioni di varia natura dalle facciate degli edifici sono considerati migliorativi dell'aspetto degli stessi e sempre concedibili.

Sono sempre concedibili ed auspicabili gli interventi volti alla rimozione e sostituzione con altro materiale tipico di:

a) rivestimenti parietali in pietra posata ad "opus incertum" o a mosaico, mosaici posati su case vecchie, rivestimenti in piastrelle o in cotto applicato, intonaci non tradizionali,

b) manufatti in cemento prefabbricato per ringhiere,

c) fregi in cemento di varia natura;

d) balconi in cemento inseriti in edifici vecchi;

e) pantalere in legno a rivestimento di sporti di tetti;

f) serramenti metallici di forma moderna;

g) insegne al neon;

h) di quegli elementi che, sovrapposti a vecchie strutture ne hanno modificato o alterato in modo significativo l'aspetto originale snaturandolo senza peraltro costituire traccia di un'epoca storica o di un linguaggio architettonico;

E' escluso l'impiego di materiali lucidi, colori vivaci e forti, tapparelle e veneziane, serramenti in alluminio anodizzato e cornicioni, solette o balconi e sbalzi in calcestruzzo a vista.

**13** - Costituiscono deroga da quanto prescritto al comma precedente, gli interventi “parziali e limitati” su edifici di recente edificazione. Su questi edifici gli interventi dovranno essere tali da armonizzarsi con l’architettura dell’edificio stesso.

Nel caso di interventi “generali” (anche se solo riferiti all’intero complesso di un singolo elemento: serramenti, tetto, paramento esterno, ecc.) è di norma richiesto uno studio che valuti la possibilità di adeguamento alle tipologie storico-ambientali circostanti sopra richiamate.

**14** Distanze ed allineamenti dei fabbricati.

- negli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo è fatto divieto di alterare gli allineamenti esistenti sia verso spazi pubblici che verso spazi privati, salvo che per eliminare eventuali superfetazioni ed elementi deturpanti;

- solo negli interventi di ristrutturazione di tipo «B», occorrenti per l’adeguamento dello spessore delle maniche degli edifici, è consentito, salvo che per i frontespizi, eseguire le rettifiche solo operando sulle aree private non prospettanti su spazi pubblici; in questi casi è comunque fatto obbligo di rispettare i nuovi allineamenti interni eventualmente indicati nella cartografia di Piano;

- nei P. di R. o negli ampliamenti della manica edificata specificatamente previsti (questi ultimi) nella tavola di Piano è possibile derogare alle disposizioni generali in materia di distanza dai confini e tra i fabbricati in presenza di atto stipulato fra le parti, regolarmente registrato e trascritto;

- i bassi fabbricati possono essere edificati a confine delle proprietà unicamente nei casi e nei modi previsti nello specifico paragrafo.

**15** Norme generali per i bassi fabbricati e le tettoie aperte.

I bassi fabbricati e/o le tettoie aperte, consentite nella misura di un box (m.3 x 5) per unità abitativa presente alla data dell’11 giugno 2001, ove non siano reperibili altrimenti o già esistenti, dovranno essere esclusivamente adibiti a autorimessa, deposito, legnaia o ad ogni altro uso che rientri nella voce "servizio della residenza" senza permanenza continuativa di persone; nel caso di preesistenza di attività commerciali o artigianali di servizio (compresi i piccoli laboratori per fabbri e falegnami), i bassi fabbricati consentiti, come pertinenze delle attività stesse (p.es. magazzini, depositi, etc.) potranno essere adibiti alle stesse attività senza permanenza continuativa di persone.

Le coperture dei bassi fabbricati dovranno essere a falde, semplici o doppie, con pendenze, manti di copertura e caratteristiche già elencate per le coperture in generale.

Le altezze dei bassi fabbricati, non dovranno superare quelle previste all’Art.15 comma 7) lettera a).

La chiusura esterna di questi bassi fabbricati dovrà essere realizzata con portoncini rivestiti in legno.

In presenza di piano terreno dei fabbricati principali adibito a servizio della residenza l’edificazione dei bassi fabbricati non è consentita.

I bassi fabbricati dovranno inoltre essere disposti sul lotto in unico corpo, rispettando possibilmente gli allineamenti delle schiere preesistenti; potrà essere unito al corpo di fabbrica principale solo lungo la dimensione minore di quest’ultimo.

E’ consentito, con permesso di costruire, il riordino di bassi fabbricati o di pertinenze esistenti ed autorizzati ad uso accessorio, deposito o autorimesse, con interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale. Questi interventi dovranno “inserirsi” nell’ambiente circo-

stante rispettando le linee tipologiche esistenti purché si raggiunga un risultato nettamente migliorativo dell'esistente.

L'edificazione dei nuovi bassi fabbricati è consentita a confine, previo assenso dei terzi interessati concesso con scrittura privata ovvero in aderenza di fabbricazioni a confine per l'esclusivo uso ad autorimessa.

Le prescrizioni relative all'altezza e alle distanze da tenersi per i bassi fabbricati, sono definite dall'art. 15 comma 7, lettere a) e b) delle presenti N.T.A.

Nel caso di ristrutturazione edilizia dovranno essere ricavate le autorimesse occorrenti ricavandole, se possibile, nel corpo ristrutturato o, in via eccezionale, all'esterno di esso in spazi di pertinenza, purché siano sempre rispettate le altre prescrizioni del presente comma. Sempre in via eccezionale possono essere accettati in alternativa alle autorimesse, posti macchina, ricavati negli spazi interni di pertinenza, purché siano opportunamente individuati con segnaletica orizzontale e verifica funzionale.

Questa individuazione e verifica dovrà essere riportata su di una specifica tavola progettuale estesa all'intorno fino all'accesso su strada.

Lo scopo che ci si prefigge è quello di permettere il massimo recupero residenziale senza però ulteriormente aggravare il carico di sosta sulle strade comunali. Per ottenere questo ogni ristrutturazione, sia che investa un intero immobile o che sia solo limitata a una parte di esso<sup>2</sup>, dovrà individuare il soddisfacimento di "tutte" le necessità di autorimesse o di "posti macchina", calcolati sull'intero numero delle abitazioni: esistenti e recuperate nell'immobile originale<sup>3</sup>, ricavandole negli edifici assoggettati a recupero o, con le limitazioni del presente articolo, comunque all'interno della proprietà, nel rapporto di una autorimessa (o posto macchina) per unità abitativa.

Si vuole pertanto introdurre il principio che qualsiasi frazionamento di un edificio unitario dovrà prevedere, sempre, la verifica che a ristrutturazione avvenuta sia stato rispettato l'obbligo di realizzare le corrispondenti autorimesse o posti macchina, all'interno della proprietà, senza sottrarli o renderli inutilizzabili per le restanti parti di edificio.

Potranno pertanto far parte della "ristrutturazione" anche i locali attualmente adibiti ad autorimessa al servizio delle abitazioni esistenti purché il numero delle autorimesse e/o dei posti macchina totali, disponibili a fine lavori, soddisfi le necessità globali dell'intero edificio come definito nella nota.

Eventuali porzioni di edificio o singole particelle separate dalla proprietà originaria<sup>4</sup> "dopo" il 16/04/2003, data di approvazione della variante n°12, potranno essere assoggettate a ristrutturazione solo alle condizioni sopra riportate.

Solo eventuali porzioni di edificio o singole particelle separate dalla proprietà originaria "prima" del 16/04/2003, potranno essere assoggettate a ristrutturazione eventualmente anche senza il soddisfacimento dei requisiti sopra richiesti per le autorimesse e/o i posti macchina, purché non comprendano "anche" nella ristrutturazione stessa, a piano terra, autorimessa,

---

<sup>2</sup> Frutto di frazionamento o di singole particelle originali

<sup>3</sup> Per intero edificio si intendono tutte le unità immobiliari abitative, comprese nel fabbricato oggetto dell'intervento, che erano di proprietà dello stesso soggetto prima del 16/04/2003, data di approvazione della variante n°12.

<sup>4</sup> Cioè "intestate" a proprietari differenti

sgomberi, magazzini o altro che potrebbero essere utilizzati come autorimessa: in questo specifico caso resta ancora richiesta la verifica del soddisfacimento delle necessità.

Solo nel caso che l'eventuale porzione di edificio comprendesse "solo" sgomberi, magazzini o altro, di dimensioni tali che la detrazione dell'autorimessa riduca la parte eventualmente recuperabile a meno di 28 mq. di superficie utile netta (Sun) a destinazione abitativa, la ristrutturazione, in via eccezionale, potrà derogare totalmente dal soddisfacimento dei requisiti sopra richiesti per le autorimesse e/o i posti macchina.

La verifica della possibilità di realizzazione di autorimesse e/o posti auto all'interno degli spazi di pertinenza, per le porzioni di edificio non di proprietà, sarà effettuata presentando una planimetria che ne dimostri la reale fattibilità e funzionalità.

#### **16** Norme generali per l'uso dei piani terreni.

La destinazione d'uso dei piani terreni degli edifici del Centro Storico può essere destinata a:

- servizio della residenza:

si tratta di locali adibiti ad autorimessa, deposito, magazzino, legnaia, locale caldaia, ecc., integrativi dell'uso residenziale;

- attività commerciali (purchè compatibili con i "criteri comunali di cui all'art. 8 comma 3 del D. Legisl.vo 31 marzo 1998 n° 114 e all'art. 4 comma 1 della L.R. 12/11/1999 n° 28" approvati con Delib. C.C. n° 25 del 10 luglio 2007 e s.m.i.), artigianali di servizio e terziarie in genere:

i vani al piano terreno dei fabbricati già adibiti alle suddette attività, compatibili con la residenza, possono mantenere la destinazione d'uso in atto o possono variarla in residenziale; nuovi insediamenti di tali attività sono possibili anche ai piani terreni individuati ad uso residenziale negli elaborati di piano, sempreché siano permessi dalle disposizioni vigenti in materia di altezza dei vani interni.

- residenza:

sono locali facenti parte di unità immobiliari o di parti di esse localizzati al piano terreno; questi locali possono essere destinati ad attività commerciali, artigianali di servizio o comunque terziarie, sempreché rispettino le altezze minime di legge.

Tenuto conto della vocazione storica originale del piano terra degli edifici del Centro Storico, in tutto l'ambito così perimetrato è ammesso l'utilizzo del piano terra per nuove attività commerciali (purchè compatibili con i "criteri comunali di cui all'art. 8 comma 3 del D. Legisl.vo 31 marzo 1998 n° 114 e all'art. 4 comma 1 della L.R. 12/11/1999 n° 28" approvati con Delib. C.C. n° 25 del 10 luglio 2007 e s.m.i.), artigianali non moleste e professionali.

#### **17** Norme generali per l'uso dei sottotetti.

I vani ricavati nel piano sottotetto, fatta esclusione per i fabbricati vincolati al restauro e al risanamento conservativo, qualora non godano di aerazione e di illuminazione sufficiente garantita da aperture preesistenti nei muri d'ambito, possono essere illuminati ed aerati mediante abbaini di foggia e dimensioni tradizionali e comunque con larghezza non superiore a cm 140, coperti con falde a capanna o a padiglione, ricavati nelle falde della copertura, nella misura massima di un manufatto ogni mq 60 di falda, e realizzati in asse con le finestre sottostanti.

In via eccezionale ed esclusivamente per locali destinati a servizi igienici e camere da letto, sono consentiti lucernari piani tipo Velux, posti paralleli alla falda del tetto.

#### **18** Norme generali per gli interventi sugli edifici di interesse storico.

Al fine degli interventi concedibili, gli edifici di interesse storico vengono distinti in:

a) edifici per i quali è stato emesso decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs.vo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), a norma dell'art. 1 della Legge 8 ottobre 1997 n° 352;

b) edifici di proprietà pubblica con più di 70 anni equiparati, ai sensi del D.Lgs.vo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), a norma dell'art. 1 della Legge 8 ottobre 1997 n° 352 ai precedenti;

Interventi ammessi:

sugli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) sono consentiti tutti gli interventi autorizzabili con « permesso di costruire» previo parere della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte.

**19** Strutture tecniche agricole all'interno del Centro Storico.

Per le eventuali strutture tecniche agricole esistenti all'interno della presente zona, vale quanto previsto all'Art.30 delle presenti N.T.A.

**20** Nuova Piazza in prosecuzione di Piazza Castello.

La cartografia di Piano individua l'area assoggettata a P.E.C. e, all'interno di essa gli spazi destinati alla nuova edificazione e al recupero dell'esistente; individua altresì con un'opportuna simbologia, il percorso pedonale coperto o scoperto di ricucitura sui tre lati: Est, Sud e Ovest. Individua l'area da destinare a parcheggio pubblico, a verde e a piazza vera e propria.

1) - L'edificio posto a confine con Piazza Castello potrà essere ristrutturato utilizzando la possibilità di ampliamento della manica.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione del portico a piano terra (realizzato con le caratteristiche di quello più avanti previsto per il nuovo fabbricato) ed il passaggio gradinato coperto per congiungere la nuova con la vecchia piazza. Questo passaggio non potrà avere larghezza inferiore al portico (4 metri).

Le destinazioni d'uso e le caratteristiche architettoniche saranno le stesse previste per il nuovo edificio con la sola differenza dell'obbligo della copertura a coppi su struttura sporgente lignea.

2) - Il nuovo edificio dovrà prevedere al piano terreno un portico su piazza largo almeno 4 metri (da filo esterno a filo vetrine).

Il piano terra potrà essere destinato a negozi, uffici, autorimesse, piccole attività artigianali non rumorose né fastidiose, sedi di associazioni e servizi in genere. Il secondo ed il terzo piano saranno destinati preferibilmente alla residenza con la possibilità, comunque, di prevedere anche attività compatibili quali: negozi, uffici, sedi di associazioni e servizi in genere.

Gli edifici dovranno avere il tetto a falde con coppi o tegole rosse, gronde e discendenti in rame, dovranno essere intonacati con malte tradizionali e colorati con colori tenui adatti all'ambiente. I serramenti esterni dovranno essere in legno con gelosie; per il piano terreno è concesso l'uso del ferro e le chiusure dovranno essere realizzate con serrande a griglia aperta.

La recinzione verso Nord (villa e terreno confermati fuori P.E.C.) dovrà essere realizzata con muretto di cinta intonacato di altezza non superiore a un metro e cancellata superiore in ferro di disegno riferito a modelli ricorrenti in Moretta o all'epoca della data di costruzione dell'edificio; la recinzione non dovrà superare m. 2.50 dal piano del terreno più alto.

Sotto alla piazza è concessa la realizzazione di autorimesse private da prevedersi nel P.E.C.

La convenzione dovrà prevedere le modalità ed i tempi di dismissione al Comune delle aree previste per l'urbanizzazione secondaria e per la realizzazione diretta, da parte del richiedente,

del parcheggio e delle opere di urbanizzazione connesse agli edifici realizzati e/o ristrutturati ivi compresi i passaggi coperti o scoperti di collegamento fra l'edificio nuovo e quello ristrutturato.

La convenzione normerà altresì i tempi e le modalità per l'eventuale realizzazione, sotto alla piazza, delle autorimesse private.

Dovranno essere proposte ed evidenziate soluzioni tecniche che garantiscano, in modo assoluto, la tenuta di tutte le canalizzazioni, specie quelle predisposte per lo scarico dei liquami e acque reflue di ogni tipo.

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma riportata in cartografia nel rispetto dei seguenti indici:

- superficie territoriale (St): = 6.750 mq.
- indice di densità edilizia territoriale (It): = 2.40 mc/mq
- volume realizzabile (V) (ristrutturazione con ampliamento della manica e nuova costruzione) = 16.200 mc.<sup>5</sup>
- altezza massima (Hmax): = 10 m
- n. piani abitabili f.t. (Np): = 3
- distanza dai confini (Dc): = 5 m
- aree per urbanizzazione secondaria = 25 mq/90 mc
- rapporto di copertura (Rc): = 25% area fondiaria
- parcheggio privato = 10 mq/100 mc
- distanza dal confine stradale (Ds): = non inferiore a quella segnata in cartografia

Il P.E.C. dovrà essere esteso a tutta la zona e la convenzione dovrà normare l'intervento che dovrà, in ogni modo, comprendere contestualmente il recupero dell'edificio vecchio e la realizzazione di quello nuovo.

La convenzione dovrà inoltre dettagliare tempi e modi di realizzazione delle opere, e di dismissione delle aree da destinare ad uso pubblico.

**Articolo 20 bis - Norme per gli interventi sugli edifici di interesse storico posti fuori della perimetrazione del Centro Storico.**

**1** In considerazione delle caratteristiche architettoniche e di pregio storico-ambientale vengono sottoposti a particolare disciplina di intervento i seguenti edifici siti al di fuori del centro storico ed individuati espressamente nelle tavole di P.R.G.C.:

- a) Santuario e Refettorio della B.V. del Pilone, e il complesso agricolo "San Marco" fabbricati di valore monumentale che potranno essere soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo nel quadro delle indicazioni del D.Lgs.vo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), a norma dell'art. 1 della Legge 8 ottobre 1997 n° 352, sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico, e secondo le

<sup>5</sup> Di cui: 5.468 mc. recuperati dalla ristrutturazione del vecchio edificio esistente e 10.732 mc. di nuova realizzazione.

prescrizioni di cui all'ottavo comma dell'art. 24 della L.R. 56/77 successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi sono soggetti a permesso di costruire, D.I.A. o S.C.I.A. subordinati al parere favorevole obbligatorio rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte.

b) Palazzo Pollano, Villa Salina nel centro storico ed edificio corrispondente al n. 4 di vicolo Moncenisio, fabbricati di valore ambientale soggetto ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo salvo che per le parti aggiunte prive di valore storico e architettonico per le quali, in caso di intervento, e' prescritta la demolizione senza ricostruzione.

Gli interventi edilizi sono soggetti a permesso di costruire, D.I.A. o S.C.I.A. previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 3 della legge 1 dicembre 2008 n. 32

c) La chiesa della frazione Brasse, individuata nel P.t.p. come "bene culturale isolato" è anch'essa assoggettata al D.lgs. 42 del 22.01.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i.).

2 Anche i "beni d'interesse documentario e di architettura minore" da salvaguardare, individuati con un asterisco nella cartografia dell'ex P.T.O. del Po, e cioè la Cascina San Marco, Cascina Ceresole il Santuario e la "chiusa" in pietra posta presso la Frazione Brasse sono assoggettati alle prescrizioni del presente articolo fatte salve le norme più restrittive del P.S.F.F..

#### **Articolo 20 ter – Catalogo dei beni culturali ed architettonici.**

Gli interventi sugli edifici individuati ai sensi della L.R. 14.03.1995 n. 35 (Guarini) con la Delibera del Consiglio Comunale n. 13 in data 16/04/2003 dovranno tutelare le caratteristiche peculiari evidenziate nelle schede del "censimento" e ritenute significative del manufatto.

#### **Articolo 21 - Zone residenziali esistenti e di ristrutturazione, Rr.**

1 Sono consentiti interventi edilizi diretti sui lotti liberi ancora disponibili non asserviti ad altri edifici e non derivanti da frazionamenti catastali, o di ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti anche al fine di adeguamento alle destinazioni ammesse di cui all'art. 19 delle presenti norme.

2 Saranno inoltre possibili:

a) con permesso di costruire:

- interventi di sostituzione, nel rispetto degli indici di cui al presente articolo; nella ridefinizione dovrà mantenersi la caratteristica disposizione planimetrica con orientamento principale del fabbricato lungo l'asse prevalente nei fabbricati vicini con impiego di tipologie, caratteri compositivi e materiali da costruzione già prescritti per i fabbricati del centro storico e, nelle sistemazioni esterne, le modifiche all'andamento

naturale del terreno, dovranno contenersi nella quota media del piano strada comunale fronteggiante;

- il riordino di bassi fabbricati o di pertinenze esistenti ed autorizzati ad uso accessorio, deposito o autorimesse, con interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale. Questi interventi dovranno “inserirsi” nell’ambiente circostante rispettando le linee tipologiche esistenti purché si raggiunga un risultato nettamente migliorativo dell’esistente, nel rispetto delle prescrizioni di cui all’art. 15, comma 7, lettere a) e b) delle presenti N.T.A..

b) con piano di recupero:

interventi di ricostruzione con il recupero della volumetria esistente incrementata di 75 mc. per unità immobiliare esistente alla data dell’11/06/2001, data di approvazione con D.G.R. n°35-3204 della variante n°7 nella ricostruzione dovrà mantenersi la caratteristica disposizione planimetrica con orientamento principale del fabbricato lungo l’asse prevalente nei fabbricati vicini con impiego di tipologie, caratteri compositivi e materiali da costruzione già prescritti per i fabbricati del centro storico e, nelle sistemazioni esterne, le modifiche all’andamento naturale del terreno, dovranno contenersi nella quota media del piano strada comunale fronteggiante.

Gli ambiti degli strumenti attuativi d’iniziativa privata sono definiti, con delibera consigliare in relazione al tipo e alle dimensioni dell’intervento stesso anche su proposta del richiedente, previa presentazione di uno schema planovolumetrico corredato di una dettagliata documentazione fotografica (rappresentante l’interno e l’esterno degli immobili presenti) completata con un’istruttoria predisposta dell’U.T.C. con il contributo della Commissione Urbanistica.

Questi comparti non potranno comunque, essere inferiori all’intero edificio considerato non dal punto di vista della proprietà, ma da quello architettonico.

I Piani di Recupero non potranno proporre edifici con numero di piani superiore al numero massimo dei piani preesistenti.

**3** Le recinzioni verso via o spazi pubblici dovranno essere realizzate con parete piena, su zoccolo in pietra, opportunamente intonacata nel colore delle terre per un’altezza, in stretta relazione con le preesistenze confinanti, compresa tra mt 1,80 e mt 2,20 misurata dal piano dello spazio pubblico.

**4** Dovranno osservarsi i seguenti indici:

- indice di densità edilizia fondiaria

per edifici nuovi, ampliati e/o sostituiti (If) = 1,20 mc/mq

Dal presente conteggio è escluso il volume (compreso fra pavimento e l’intradosso del soffitto) del piano solo “agibile” realizzabile a piano terra con altezza massima di m. 2,40 (art. 13, comma 2)

- altezza massima (Hmax)

= 9,10 mt

- n. piani f.t. (Np)

= 2 più l’eventuale p.t. con caratteristiche conformi all’art. 13 - comma 2 delle presenti N.T.A.

- distanze dai confini (Dc)

= 5 mt o in aderenza (v. art.15)

- rapporto di copertura (Rc) = 33% della superficie fondiaria
  - parcheggio privato = 10 mq/100 mc
- 5 La dotazione di aree destinate a standard ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., potrà essere monetizzata ad eccezione della dotazione relativa ai parcheggi pubblici.

## **Articolo 22 - Zone residenziali di completamento, Rc.**

- 1 La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 19 delle presenti norme.
- 2 Per queste zone è prevista l'attuazione del piano attraverso l'intervento diretto, applicando i seguenti indici:
- indice di densità edilizia fondiario (If) = 0,70 mc/mq  
Dal presente conteggio è escluso il volume (compreso fra pavimento e l'intradosso del soffitto) del piano solo "agibile" realizzabile a piano terra con altezza massima di m. 2,40 (art. 13, comma 2)
  - altezza massima (Hmax) = 9,10 mt
  - n. piani f.t. (Np) = 2 più l'eventuale p.t. con caratteristiche conformi all'art. 13 - comma 2 delle presenti N.T.A.
  - distanze dai confini (Dc) = 5 mt o in aderenza (v. art.15)
  - rapporto di copertura (Rc) = 25% della superficie fondiaria
  - parcheggio privato = 10 mq/100 mc
  - verde privato = non meno del 20% della Sf del lotto
  - distanza dai confini stradali (Ds) = 5,00 mt (per strade con carreggiata di sezione inf. a 7 mt)  
= 7,50 mt (per strade con carreggiata di sezione tra 7 e 15 mt)  
= 10,0 mt ( per strade con carreggiata di sezione sup. a 15mt)
- 3 Per le aree di completamento attuative di P.E.C. già realizzati, individuate in cartografia di P.R.G.C. con le sigle Rc1, Rc2, Rc3, Rc4, Rc5, Rc6, Rc14, Rc15, Rc16, Rc17, Rc18, Rc19, Rc20 saranno possibili interventi edilizi diretti fino all'esaurimento del volume edificabile indicato per ciascun lotto dai progetti di P.E.C. con le modalità e normative previste nei P.E.C. sopradetti.
- 4 Nelle zone di più recente costruzione, edificate in attuazione di P.E.C., individuate in cartografia di P.R.G.C. (Tav. 4) con le sigle Rc1, Rc2, Rc3, Rc4, Rc5, Rc6, Rc14, Rc15, Rc16, Rc17, Rc18, Rc19, Rc20 non sarà consentita la costruzione di bassi fabbricati e tettoie sul confine del lotto di proprietà.
- 5 Per quanto concerne l'area di ricucitura perimetrata nella zona Rc9, in luogo dell'ex attività commerciale (Giacosa) un tempo presente in prossimità dell'incrocio con Via Villanova

Solaro, l'intervento realizzativo dovrà prevedere un P.di R. (piano di recupero) che riorganizzi e riordini tutti i volumi esistenti e l'accesso da Via Martiri della Libertà, con specifiche tavole e scelte progettuali che approfondiscano l'inserimento paesaggistico dei volumi e delle tipologie proposte in rapporto con il contesto esistente.

**6** La dotazione di aree destinate a standard ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., relativa alle due aree di ricucitura del tessuto edilizio residenziale perimetrata nella zona Rc9 in luogo delle attività commerciali (Giacosa, Novarese) potrà essere monetizzata, con l'esclusione della quota relativa ai parcheggi pubblici e l'ampliamento della pista ciclabile a m. 2,50.

Sulla strada Provinciale n. 663 potrà essere realizzato un solo accesso veicolare, uno per ogni area, previa autorizzazione della Amministrazione Provinciale, in sostituzione degli esistenti.

Si precisa che tutti gli interventi che saranno realizzati all'interno della fascia di rispetto e sulla viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario, sulla base di specifici progetti esecutivi comprendenti il progetto della segnaletica orizzontale e verticale, dell'eventuale illuminazione degli innesti e dei tratti di strada interessati, della organizzazione degli stessi e del ripristino delle condizioni di sicurezza secondo la normativa vigente.

**7** Per quanto concerne l'area di ricucitura perimetrata nella zona Rc9, in luogo dell'ex attività commerciale (Novarese) un tempo presente l'intervento realizzativo dovrà prevedere un P.E.C. (Piano Esecutivo Convenzionato); lo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), in considerazione della localizzazione dell'intervento all'interno di un tessuto urbano esistente, dovrà prevedere uno specifico capitolo che, individuando le criticità connesse con le varie fasi realizzative, proponga interventi e tutele volte alla riduzione e alla mitigazione degli effetti negativi propri dei cantieri sul contesto urbano (edificato e viabilità) circostante. In particolare dovranno essere espone le misure che si intendono porre in essere per ridurre le emissioni in atmosfera, il rumore, la produzione di rifiuti, l'occupazione temporanea del suolo, aggravio della mobilità e del transito, etc... con l'utilizzo di mezzi idonei, di barriere e schermi assorbenti, di eventuali viabilità dedicate, etc..

Questo capitolo dovrà prevedere monitoraggi specifici atti a tenere sotto controllo i vari aspetti negativi sopra individuati onde correggere in tempo reale le situazioni che diventassero critiche.

**8** Per la zona oggi occupata dal Consorzio Agrario Provinciale, è prevista la possibilità di demolire l'edificio esistente e di ricostruirlo intervenendo con un P.E.C. (o Permesso di costruire convenzionato) che ridisegni la zona rispettando le indicazioni planimetriche contenute nel P.R.G.C., le dismissioni, le modalità ed i tempi di intervento.

L'edificio realizzabile non dovrà superare i 3 piani fuori terra più sottotetto abitabile, nei limiti sotto indicati, e di questi il piano terra dovrà avere una destinazione ad attività commerciale/terziario/artigianato di servizio.

La convenzione dovrà definire dettagliatamente la nuova viabilità di accesso alla Via Martiri della Libertà e l'attiguo spazio da destinare a parcheggio/verde pubblico come indicato nella tavola di P.R.G.C. regolamentando altresì l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, la cessione gratuita delle stesse e definire l'impegno alla contestuale rilocalizzazione dell'attività in una nuova area nel territorio del comune di Moretta; La rilocalizzazione potrà essere effettuata anche in zona agricola qualora il richiedente possieda i requisiti richiesti per l'insediamento in tale zona.

In particolare la convenzione dovrà dettagliare gli interventi da prevedersi sugli spazi pubblici per garantire una qualità formale, sociale ed ecologica degli spazi stessi in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'ambiente e del territorio morettese.

Il piano sottotetto dovrà avere:

tutti i requisiti richiesti per il conseguimento dell'abitabilità,

le falde del tetto dovranno avere una pendenza del 35% tipica dei tetti tradizionali,

il cordolo di appoggio del tetto sul solaio non dovrà superare un'altezza di cm. 100 misurata all'interno del fabbricato fra il piano pavimento del solaio "finito" e l'imposta della falda del tetto,

la presenza di abbaini, misurata in "larghezza massima di fronte" non dovrà superare il 20% del fronte su cui si apriranno.

Per questo intervento dovranno osservarsi i seguenti indici:

- indice di densità edilizia territoriale = 3,00 mc./mq.
- altezza massima (Hmax) = 10,50 mt
- n. piani f.t. (Np) = 3 + sottotetto abitabile
- distanze dai confini (Dc) = 5 mt o in aderenza (v. art.15)
- rapporto di copertura (Rc) = 65% della superficie fondiaria
- distanze dai fabbricati (D) = 10 mt (v. art.15)
- parcheggio privato = 10 mq/100 mc
- allineamenti:
  - mantenere l'allineamento esistente su piazza regina Elena
  - nuovo allineamento su Via Martiri della Libertà a confine con la nuova viabilità di piano.
  - quota pavimento piano terra massimo + 0.20 da quota strada esistente in piazza regina Elena.

9 La realizzazione di interventi edilizi sull'area di completamento prevista nella zona Rc10 di via Cervignasco è subordinata alla realizzazione e cessione, da parte del richiedente, dell'ampliamento stradale e dell'area a parcheggi individuate in cartografia.

### **Articolo 23 - Zone residenziali di espansione, Re.**

**1** Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali sono rese attuabili attraverso l'intervento urbanistico preventivo con piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata o pubblica, esteso alla superficie delimitata nella cartografia di azionamento.

**2** Gli indici edificatori per la predisposizione dei piani esecutivi sono così definiti:

- indice di densità edilizia territoriale (It):
  - per le zone Re4, Re10, Re12,
  - Re13, = 0,70 mc/mq
- indice di densità edilizia fondiario (If):
  - per le zone Re4, Re10, Re12,
  - Re13, = 1,00 mc/mq

Dal presente conteggio è escluso il volume (compreso fra pavimento e l'intradosso del soffitto) del piano solo "agibile" realizzabile a piano terra con altezza massima di m.

- 2,40 (art. 13, comma 2)
- aree per urbanizzazione secondaria: = 25 mq/90 mc
  - rapporto di copertura(Rc): = 25% della Sf
  - altezza massima (Hmax): = 9,10 mt
  - n. piani f.t. (Np): = 2 più l'eventuale p.t. con caratteristiche conformi all'art. 13 – comma 2 delle presenti N.T.A.
  - distanza minima dai confini (Dc): = 5,00 mt o in aderenza (v. art.15)
  - parcheggio privato: = 10 mq/ 100 mc
  - verde privato: = non meno del 30% della superficie fondiaria del lotto
  - distanza dai confini stradali (Ds): = 6,00 mt (per strade con carreggiata di sezione inf. a 7 mt)  
= 7,50 mt (per strade con carreggiata di sezione fino a 15 mt)  
= 10,0 mt ( per strade con carreggiata di sezione sup. a 15mt)

**3** In tutte le zone Re dovranno essere individuati gli standard richiesti (ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.) per i parcheggi pubblici mentre per gli altri, se non espressamente già indicati in cartografia, l'Amministrazione si riserva la facoltà di chiederne la monetizzazione.

La zona Re4 dovrà avere un unico accesso sulla S.P. n°29.

**5** Nella zona destinata all'edilizia economica e popolare il progetto di P.E.E.P. si attuerà secondo gli indici e parametri approvati ai sensi del settimo comma dell'art. 40 della L.R. 56/77 con la delibera C.C. n°68 del 13.07.1992. Dall'edificazione dovrà comunque essere esclusa la porzione di area definita a pericolosità geomorfologia molto elevata "Ea".

**6** In tutte le zone Re è fatto divieto di prevedere la costruzione di bassi fabbricati e tettoie sul confine del lotto di proprietà.

**7** Tutte le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con tecniche e materiali volti ad ottenere il massimo risparmio energetico e con l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

**8** Il P.E.C. riferito alla zona Re10, dovrà evidenziare con apposite specifiche tavole, gli interventi proposti per l'inserimento paesaggistico delle nuove previsioni con particolare riferimento al raccordo fra il paesaggio edificato e il paesaggio agricolo limitrofo. Questi interventi potranno essere realizzati con giardini e/o orti progettati con ambiti di essenze autoctone predisposte a ricucitura con le colture prevalenti nei terreni agricoli confinanti ferma restando la massima tutela dei corridoi ecologici presenti intesi in tutte le loro valenze.

### **Articolo 23bis. Re 9 – Area occupata dall'ex stazione ferroviaria ed attrezzature ferroviarie.**

**1** Nell'area occupata dall'ex stazione ferroviaria attualmente non più funzionante la "variante" al P.R.G.C. conferma l'intervento volto alla "ricucitura" del tessuto urbano esistente ai lati dell'ex scalo (Zone RC12 e RC13), oggi diviso dallo stesso considerandolo, a tutti gli effetti, zona residenziale in parte ricadente nella Zona RC13 ed in parte costituente la nuova Zona

Re9 di sutura.

**2** Nella parte ricadente nella Zona RC13, compresa fra la strada in progetto e la Zona RC13 attuale, è compreso anche l'edificio dell'ex stazione ferroviaria con l'annessa piazza. Per l'edificio della "ex stazione" è consentita la ristrutturazione edilizia rispettando comunque i caratteri tipologici esistenti, con l'obbligo di reperire gli standard occorrenti all'eventuale attività che in esso sarà prevista, nell'attuale piazza e di concedere comunque la restante superficie della piazza stessa all'uso pubblico incondizionato così come già in atto.

**3** La porzione di superficie compresa nella Zona Rc13, con la sola esclusione della deroga sul volume in caso di ristrutturazione dell'ex stazione ferroviaria, sarà soggetta alla normativa dell'area stessa (Rc13) con il divieto assoluto di qualsiasi accesso carraio dalla nuova strada in progetto.

**4** La nuova Zona Re9 potrà essere altresì realizzata con un P.E.C. esteso a tutta l'area. La convenzione normerà i tempi ed i modi di realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza dell'intervento, e la realizzazione e cessione dell'area destinata a servizi (parcheggio ed impianti sportivi attrezzati) che dovrà essere dismessa al momento della stipula della convenzione.

Il P.E.C. dovrà comprendere anche la sutura con le adiacenti aree Ic3 e Rc13. L'intervento soggetto a strumento urbanistico esecutivo convenzionato di iniziativa privata, dovrà indicare chiaramente la cessione gratuita della viabilità prevedere la realizzazione di una strada di collegamento fra la nuova bretella realizzata a suo tempo sul sedime dell'ex Moretta-Cavallermaggiore e la strada provinciale Moretta-Villafranca Piemonte, lo svincolo con la strada provinciale Moretta-Cardè ed, il parcheggio e la zona destinata a servizi (verde ed attività sportive) già previsti indicativamente nella cartografia di Piano, normandone i tempi per la realizzazione e la dismissione gratuita al Comune. Si precisa che la dismissione gratuita delle aree riguarda tutte le aree suddette mentre la realizzazione degli standard a cura del richiedente sarà correlata con la cubatura realizzabile.

Il P.E.C. normerà altresì i tempi ed i modi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e della loro cessione al Comune.

**5** Gli indici edificatori per la predisposizione dei piani esecutivi sono così definiti:

- superficie territoriale	= 40.180 mq.
- indice di fabbricabilità territoriale	= 0,33 mc./mq.
- volumetria realizzabile	= 13.259
- altezza massima	= 9,10 mt
- n. piani abitabili f.t.	= 2 più l'eventuale p.t. con caratteristiche conformi all'art. 13 – comma 2 delle presenti N.T.A.
- distanza dai confini	= 5 mt o in aderenza (v. art.15)
- aree per urbanizzazione secondaria	= 25 mq/90 mc
- rapporto di copertura (Rc)	= 25% della Sf
- parcheggio privato	= 10 mq/100 mc
- verde privato:	= non meno del 30% della superficie fondiaria del lotto

- distanza dai confini stradali  
mt) = 6,00 mt (per strade con carreggiata di sezione inf. a 7  
15 = 7,50 mt (per strade con carreggiata di sezione tra 7 e  
15 mt)  
= 10,0 mt (per strade con carreggiata di sezione sup. a  
15 mt)

**6** Nell'area destinata a servizi particolare attenzione andrà posta nella realizzazione dell'asse viario che dovrà essere opportunamente isolato con piantumazioni ed eventuali percorsi pedonali e ciclabili protetti da individuare ed approfondire con gli organi competenti in fase di progettazione esecutiva.

**7** In tutta la Zona Re9 è fatto divieto di prevedere la costruzione di bassi fabbricati e tettoie sul confine del lotto di proprietà.

**8** Il P.E.C. riferito alla zona, dovrà evidenziare con apposite specifiche tavole, gli interventi proposti per l'inserimento paesaggistico delle nuove previsioni con particolare riferimento al raccordo con il paesaggio edificato circostante. Questi interventi potranno essere realizzati con giardini e/o orti progettati con ambiti di essenze autoctone.

**9** I caselli ferroviari presenti su tutto il territorio comunale, non più utilizzati a fini di servizio, non potranno essere recuperati a fini abitativi.

### **Capo 3 - L'INDUSTRIA**

#### **Articolo 24 - Zone produttive.**

**0** In generale tutti gli interventi previsti, siano essi riferiti ad aree di completamento (Ic) o di nuovo impianto (In), dovranno porre estrema attenzione alla ricucitura con il territorio circostante.

La viabilità dovrà essere intesa come un “corridoio infrastrutturale” opportunamente schermato che ottimizzi gli accessi, i percorsi e i deflussi ottimizzando, ove già esistente, la viabilità attuale. Gli strumenti esecutivi, eventualmente previsti, dovranno considerare e giustificare questi aspetti evidenziandone anche il rapporto con la viabilità esterna esistente.

Gli strumenti urbanistici esecutivi e le singole pratiche edilizie dovranno comprendere specifiche tavole in cui siano dettagliatamente illustrati gli interventi proposti per realizzare un adeguato inserimento paesaggistico dei nuovi interventi previsti e dovranno specificare la sistemazione degli spazi “verdi” e delle relative piantumazioni previste come raccordo con il paesaggio edificato esistente, l’eventuale territorio agricolo limitrofo e l’ambiente in generale. Questi interventi potranno essere realizzati con giardini progettati con essenze autoctone ricorrenti, opportunamente disposte a ricucitura con le colture prevalenti nei terreni confinanti. In tutte le aree di cui sopra (Ic e In) la progettazione degli spazi dovrà prevedere il mantenimento di una superficie permeabile non inferiore al 30% della S.f. del lotto. Questa superficie permeabile, comprensiva del verde previsto negli indici di zona, potrà anche essere ottenuta con la messa in opera di blocchi traforati “tipo” Greenblock o simili.

Compositivamente la progettazione dovrà essere particolarmente curata per garantire prodotti edilizi di qualità escludendo soluzioni anonime e/o puramente intese come semplice contenitore di funzioni.

**1** Le zone produttive sono destinate ad edifici ed attrezzature per l’attività industriale artigianale e per il commercio: le attività rientranti nell’ambito di applicazione della normativa Seveso, dovranno fare riferimento al D.M. 9.5.2001.

**2** È consentita l’installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, strutture per la ristorazione, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale, uffici, mostre nonché l’edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti con un massimo di 120 mq di superficie utile netta della costruzione (Sun) destinata all’abitazione per attività produttive che abbiano almeno una superficie minima di pavimento pari a 250 mq.

**3** Non sono consentiti, in ogni caso, gli scarichi in fognature, senza l’autorizzazione della ditta concessionaria del servizio, o canali, senza l’autorizzazione della Provincia secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta in relazione alla composizione chimica e organica delle acque reflue.

**4** Le zone produttive si dividono in:

**a) Zone con impianti produttivi confermati e di completamento Ic.**

**1** In tali zone sono consentiti interventi edilizi diretti sui lotti liberi ancora disponibili, non asserviti ad altri edifici, di manutenzione, di ristrutturazione degli edifici esistenti, nonché ampliamenti della superficie coperta attuale purché nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) non superiore al 50% della Sf.

**2** Il rilascio del permesso di costruire per interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti è comunque subordinato alla realizzazione di aree a parcheggio privato in misura non inferiore al 20% della superficie coperta realizzata (fatta salva la applicabilità dell’art. 2, 2° comma, legge 24/03/1989 n° 122), o ristrutturata e di aree a verde privato, con piantumazioni di alberi di alto fusto, di superficie minima pari al 10%

della superficie coperta realizzata o ristrutturata. Inoltre il 10% della superficie fondiaria deve destinarsi per attrezzature di servizio degli insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 21, punto 2) della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni; a tal fine sono computabili anche aree private per le quali sia previsto l'assoggettamento ad uso pubblico nella proporzione non superiore al 50% della quantità richiesta. In deroga a quanto sopra gli interventi di tipo impiantistico e/o di carattere tecnologico saranno possibili, nel rispetto degli indici di zona.

**3** Nelle zone Ic sono consentiti, nel rispetto dei limiti di copertura di cui al precedente comma 1 e nel rispetto del dettato del comma 2, interventi edilizi per l'insediamento di nuove attività produttive.

La documentazione progettuale, in questo caso, dovrà prevedere, oltre alla verifica, sui relativi lotti di competenza, del rapporto di copertura relativo alla porzione confermata e alla nuova edificazione prevista, anche una planimetria d'insieme che illustri dettagliatamente la situazione finale dopo la realizzazione degli interventi edificatori integrati con quanto richiesto dal comma 2) che, in questo caso, dovrà essere previsto anche per il lotto comprendente l'attività esistente.

**4** Per l'area compresa tra la bealera del Molino e la strada provinciale per Saluzzo, con P.E.C. già approvato e convenzionato, valgono i parametri edificatori indicati per ciascun lotto.

**5** Nell'area Ic5 è fatto obbligo di intervenire con permesso di costruire diretto convenzionato nel rispetto delle previsioni di Piano.

La convenzione dovrà normare i tempi ed i modi di predisposizione delle infrastrutture da destinare ad uso pubblico già indicate in cartografia per la realizzazione delle "attrezzature di servizio agli insediamenti produttivi" che nel caso specifico sono state individuate come parcheggi.

Poiché l'area indicata nella cartografia di piano è inferiore a quella prescritta (10% della sup. fondiaria) l'Amministrazione si riserva il diritto di monetizzare la parte mancante e realizzarla in un'area, da definirsi all'atto della convenzione, non necessariamente connessa direttamente alla zona Ic5, scelta tra quelle individuate dal P.R.G.C., con priorità per quella individuata lungo la provinciale Moretta-Villanova Solaro in modo da garantire nel complesso lo standard prescritto.

Come accesso a questo parcheggio dovrà essere utilizzato esclusivamente quello esistente.

I conteggi relativi alla determinazione del "parcheggio e del verde privato" rispettivamente non inferiori al 20% e al 10% della superficie coperta realizzata o ristrutturata e quelli relativi all'individuazione del 10% della superficie fondiaria da destinarsi per "attrezzature", previste al comma 2 del presente articolo, dovranno essere verificati e conteggiati rispettivamente in riferimento all'intera superficie coperta di proprietà: quella già realizzata più quella realizzabile su tutta la quota-parte di area di proprietà della ditta richiedente.

Per la zona Ic5 dovranno essere altresì essere rispettati i seguenti indici:

- La distanza dal confine diretto con l'area Rc9 residenziale dovrà essere quella prevista dall'art. 15 delle presenti N.T.A.

- Il numero di piani per destinazione ad uffici e commercio, connesso all'attività, non dovrà essere superiore a 3.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica-tecnica illustrativa che si intendono espressamente richiamate.

- 6 La zona Ic4, individuata nel dettaglio nelle tavole del P.R.G.C. di Moretta dal 1994 ma esistente fin dal 1971, posta sul bordo estremo del confine dell'ex P.T.O. del Po, in area A1, è delimitata a levante dalla Strada Provinciale n. 663 che coincide con un "percorso storico accertato" individuato dall'ex P.T.O. del Po (art.3.7) pertanto l'ampliamento concedibile potrà essere realizzato a una distanza superiore ai 50 m. dal confine stradale a norma dell'art. 3.7.4 – comma 2 dell'ex P.T.O. del Po.

Nella fase di completamento si dovrà inoltre provvedere alla progettazione di opportune "quinte", realizzate con piantumazioni di essenze locali, tali da ridurre l'impatto delle strutture edificate sull'ambiente circostante.

- 7 Nell'area Ic7 è fatto obbligo di intervenire con "permesso di costruire" considerando già attuate le dismissioni.

I conteggi relativi alla determinazione del "parcheggio e del verde privato" rispettivamente non inferiori al 20% e al 10% dovranno essere verificati e conteggiati, al momento della richiesta "permesso di costruire", in riferimento all'intera superficie coperta dell'area Ic7.

Per la zona Ic7 il numero di piani per destinazione ad uffici e commercio, connesso all'attività, non dovrà essere superiore a tre.

- 8 In tutte le zone Ic l'altezza massima consentita non potrà essere superiore a quella degli edifici esistenti, salvo sovrastrutture tecniche documentatamente necessarie.

- 9 Considerando l'attuale grave crisi economica in cui si dibattono praticamente tutte le attività produttive presenti sul territorio comunale e la contestuale necessità di offrir loro la possibilità di adeguarsi alle richieste tecnologiche, che in questa situazione si tradurrebbe nel favorire la competitività e quindi la sopravvivenza della ditta stessa e dei posti di lavoro, l'Amministrazione ritiene di dover intervenire favorendo questo tipo di adeguamenti senza che l'eventuale ormai esaurita o limitata capacità insediativa renda necessaria un'improbabile ed economicamente impossibile rilocalizzazione in aree di maggiori dimensioni. Per consentire questa prosecuzione delle attività il rapporto di copertura, per le Zone Ic2 e Ic7, è concesso un rapporto di copertura fondiaria massima pari al 60% della superficie fondiaria stessa.

#### **b) Zone di riordino Ir.**

1 Sono zone parzialmente realizzate, comprendenti impianti industriali esistenti e da mantenere in cui sono previste possibilità di ampliamento per lo sviluppo e l'ammodernamento di quegli impianti produttivi, previa adeguata riorganizzazione dell'area, delle infrastrutture e dei servizi, nonché nuovi insediamenti industriali od artigianali aggiuntivi di riordino.

L'attuazione del P.R.G.C. avviene mediante piani esecutivi preventivi nel rispetto dei seguenti indici:

- superficie di intervento Sm = intera area perimetrata<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Fatto salvo il diritto del richiedente di proporre, motivandola, una "sub area funzionale" che non incida sulla razionale attuazione ed infrastrutturazione (come specificato nella Circ. P.R.G. 05 agosto 1998 n°12/PET), la cui definizione sarà sottoposta, di volta in volta, all'approvazione del Consiglio Comunale

- aree a parcheggio e servizi pubblici = 10% Sm
- rapporto di copertura fondiaria (Rc) = 50% di Sf
- n. piani per destinazione uffici, commercio (Np) = 2
- parcheggio privato = 15% di Sc
- aree a verde privato piantumato = 10% di Sc
- distanze dai confini (Dc) = vedi art. 15

**2** È facoltà del competente organo comunale in sede di approvazione del P.E.C. di consentire che in luogo della totale dismissione prevista di aree per servizi e parcheggi, quota della stessa non eccedente il 50% venga vincolata ed assoggettata come “area privata di uso pubblico”.

**3** Nella zona Ir1 con P.E.C. già approvato ed in corso di avanzata realizzazione sono confermate tutte le modalità esecutive contenute nella convenzione stipulata.

Queste modalità costruttive sono da considerarsi estese anche all’ampliamento della zona effettuato con la variante n.°10 del settembre 2001.

**4** L’area in dismissione prevista per la zona Ir2 dovrà venire localizzata lungo il fronte di Via Pinerolo.

**5** Per quanto concerne l’impianto di depurazione esistente in area Ir1, già comunque soggetto al controllo degli Enti preposti (Arpa, Asl, etc.) e altri eventualmente realizzabili, potranno essere dotati di tecnologie che, a giudizio di questi stessi Enti di controllo, consentano la definizione di una fascia di rispetto compatibile con la realizzazione di eventuali nuove strutture all’interno delle aree stesse.

**6** L’altezza massima consentita per tutte le zone Ir non potrà essere superiore a quella degli edifici esistenti, salvo sovrastrutture tecniche documentatamente necessarie.

**7** Considerando l’attuale grave crisi economica in cui si dibattono praticamente tutte le attività produttive presenti sul territorio comunale e la contestuale necessità di offrire loro la possibilità di adeguarsi alle richieste tecnologiche, che in questa situazione si tradurrebbe nel favorire la competitività e quindi la sopravvivenza della ditta stessa e dei posti di lavoro, l’Amministrazione ritiene di dover intervenire favorendo questo tipo di adeguamenti senza che l’eventuale ormai esaurita o limitata capacità insediativa renda necessaria un’improbabile ed economicamente impossibile rilocalizzazione in aree di maggiori dimensioni. Per consentire questa prosecuzione delle attività nella Zona Ir3 è concesso un rapporto di copertura fondiaria eccezionale massima pari al 60% della superficie fondiaria stessa.

### **c) Zone di nuovo impianto In.**

**1** In tale aree il piano si attua attraverso l’intervento urbanistico preventivo nelle zone In1, In2, In6, In11, In12 e In13 applicando i seguenti indici:

- superficie minima d’intervento Sm = 10.000 mq
- rapporto di copertura (Rc) = 50% di Sf
  - aree per attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti produttivi = 20% Sm
- parcheggi privati = 15% di Sc
- verde privato piantumato = 20% di Sc
  - n. piani f. t. per edifici destinati a uffici, commercio e

- attività sociali (Np) = 3
- distanza dai confini (Dc) = vedi Art. 15

L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a 11 m. misurati all'estradosso del punto più alto del tetto.

Questa altezza potrà essere derogata, a giudizio della Commissione Edilizia, esclusivamente ove, con puntuali e documentate giustificazioni tecniche, si dimostri la necessità derivante da attrezzature tecnologiche specifiche dell'attività produttiva dell'azienda.

Tale deroga potrà essere concessa anche per limitate porzioni di edificio costituenti strutture strettamente tecniche documentatamente necessarie.

Le zone In11, In12 e In13 non potranno avere nessun accesso sulla SP663 ma dovranno servirsi della viabilità interna riportata sulla tavola.

La nuova rotonda prevista in cartografia dovrà essere concordata ed approvata dall'Ufficio Tecnico Viabilità della Provincia, sarà realizzata e collaudata a totale carico delle Aree interessate e antecedentemente all'insediamento della prima attività.

La realizzazione della zona In11 è condizionata alla preventiva cessazione dell'attività agricola (in quanto tale) oggi in atto, e confermata da un atto d'impegno registrato e trascritto da allegarsi in sede di convenzionamento che preveda anche un'adeguata penale pecuniaria a garanzia del suddetto impegno.

**2** Nelle aree In3, In7, In8, In9 e In10 il piano si attua attraverso l'intervento diretto con permesso di costruire convenzionato, applicando i seguenti indici:

- superficie minima d'intervento Sm = 5.000 mq
- rapporto di copertura (Rc) = 50% di Sf
- aree per attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti produttivi = 20% Sm
- parcheggi privati = 15% di Sc
- verde privato piantumato = 20% di Sc
- n. piani f. t. per edifici destinati a uffici, commercio e attività sociali (Np) = 3
- distanza dai confini (Dc) = vedi art. 15

La zona In7 dovrà avere un unico accesso sulla Strada Provinciale n° 663 ubicato verso il concentrico e realizzato in modo tale da garantire la massima visibilità e sicurezza.

La zona In10 dovrà avere accesso carraio esclusivamente da Via Prese.

**3** Per gli insediamenti commerciali dovrà prevedersi un'area per attrezzature di servizio pubblico pari alla superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinata a parcheggio pubblico; a tal fine potranno computarsi anche aree private da vincolare ad uso pubblico nella proporzione non superiore al 50% della quantità richiesta.

**4** L'area soggetta al piano urbanistico preventivo può essere suddivisa in lotti.

**5** L'attuazione delle aree destinate ad insediamenti produttivi è sottoposta alla presentazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo o di permesso di costruire convenzionato, di una perizia geologico-tecnica che determini, se del caso, le opere necessarie a garantire la stabilità e/o la non alluvionabilità delle aree di intervento.

- 5 In generale, per tutti gli interventi edificatori richiesti nelle zone produttive occorrerà individuare chiaramente nella planimetria di progetto le aree verdi private da realizzare che dovranno essere previste accorpate preferibilmente verso gli spazi pubblici e, ove debbano costituire filtro visivo, disposte in modo opportuno sul confine per costituire realmente una separazione visiva dall'ambiente pubblico circostante. Particolare attenzione dovrà essere posta per individuare interventi mirati al raccordo ambientale con gli spazi confinanti ed in particolare con le aree AS di salvaguardia ambientale.  
Questi interventi potranno essere realizzati con ambiti di essenze autoctone predisposte a ricucitura con le colture prevalenti nei terreni agricoli confinanti.  
La posizione, le dimensioni di queste aree, le essenze autoctone e il numero delle stesse da impiantare, rappresentate ed illustrate in una specifica tavola progettuale, faranno parte del permesso di costruire.
- 6 La tipologia dei fabbricati, ancorché condizionata dalle necessità proprie dell'attività che dovrà contenere, dovrà essere opportunamente studiata per ottenere un manufatto curato nell'aspetto esterno con materiali e finiture che non siano solo le semplici strutture prefabbricate in cemento armato, anche se dipinto, ma che tendano ad ottenere un prodotto anche formalmente "qualitativamente" migliore con la scelta di materiali, rivestimenti, serramenti, etc. migliori.
- 7 L'altezza delle sovrastrutture tecniche, concessa in relazione alle "documentate esigenze tecnologiche delle produzioni" dovrà, venuta a mancare questa motivazione che ne ha permessa l'esecuzione, essere riportata a quella del numero massimo di piani consentito nel P.R.G.C. per ciascuna zona senza che essa costituisca diritto per eventuali diverse riqualificazioni comportanti un numero maggiore di piani.
- 8 Le strade di nuova realizzazione dovranno avere sezione minima di metri 7,50 oltre al marciapiede di metri 1,50 su entrambi i lati.
- 9 I nuovi insediamenti produttivi dovranno tenere in debito conto tutti i provvedimenti previsti dalle normative vigenti volti a contenere il rischio di superamento dei limiti di qualità dell'aria previsti dal Piano di Azione provinciale vigente, e tutte le misure, previste dalla legislazione vigente, per garantire lo scrupoloso rispetto delle norme sugli impianti produttivi, al fine di ridurre le emissioni e di verificarne il mantenimento entro i limiti autorizzati.

#### **Capo 4 - IL COMMERCIO**

**Articolo 24 bis - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla l.r.  
12.11.99 nr. 28 e d.c.r. 24.03.06 nr. 59-10831.**

0 In generale tutti gli interventi previsti nelle aree di nuovo impianto (Cn), dovranno porre estrema attenzione alla ricucitura con il territorio circostante.

La viabilità dovrà essere intesa come un “corridoio infrastrutturale” opportunamente schermato che ottimizzi gli accessi, i percorsi e i deflussi ottimizzando, ove già esistente, la viabilità attuale. Gli strumenti esecutivi, eventualmente previsti, dovranno considerare e giustificare questi aspetti evidenziandone anche il rapporto con la viabilità esterna esistente.

Gli strumenti urbanistici esecutivi e le singole pratiche edilizie dovranno comprendere specifiche tavole in cui siano dettagliatamente illustrati gli interventi proposti per realizzare un adeguato inserimento paesaggistico dei nuovi interventi previsti e dovranno specificare la sistemazione degli spazi “verdi” e delle relative piantumazioni previste come raccordo con il paesaggio edificato esistente, l’eventuale territorio agricolo limitrofo e l’ambiente in generale. Questi interventi potranno essere realizzati con giardini progettati con essenze autoctone ricorrenti, opportunamente disposte a ricucitura con le colture prevalenti nei terreni confinanti. In tutte le aree di cui sopra (Cn) la progettazione degli spazi dovrà prevedere il mantenimento di una superficie permeabile non inferiore al 30% della S.f. del lotto. Questa superficie permeabile, comprensiva del verde previsto negli indici di zona, potrà anche essere ottenuta con la messa in opera di blocchi traforati “tipo” Greenblock o simili.

Compositivamente la progettazione dovrà essere particolarmente curata per garantire prodotti edilizi di qualità escludendo soluzioni anonime e/o puramente intese come semplice contenitore di funzioni.

**1** Il Comune di Moretta, con Delib. C.C. n° 25 del 10 luglio 2007, ha approvato i “criteri comunali di cui all’art. 8 comma 3 del D. Legisl.vo 31 marzo 1998 n° 114 e all’art. 4 comma 1 della L.R. 12/11/1999 n° 28” relativi agli insediamenti commerciali; detti “criteri” disciplinano il rilascio delle autorizzazioni per l’esercizio del commercio ed individuano, in una specifica cartografia, le specifiche zone commerciali in cui è suddiviso il territorio comunale. Queste zone sono riportate nelle tavole di P.R.G.C. in scala 1/500, 1/2000 e 1/5000 e la relativa normativa è stata richiamata nelle presenti N.T.A.

**2** Il P.R.G.C. individua topograficamente le zone di insediamento commerciale definite nei richiamati “criteri” che sono:

“A1 - addensamento commerciale storico rilevante”

“L1 – localizzazioni commerciali urbane non addensate”.

**3** La compatibilità territoriale allo sviluppo delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata nella tabella di compatibilità contenuta nei criteri adottati con D.C.C. n°25 del 10/07/2010 e s.m.i.:

**4** Esternamente alle specifiche zone di insediamento commerciale è ammesso l’esercizio di vicinato purché compatibile con le destinazioni d’uso previste dal P.R.G.C. e relative prescrizioni espresse, zona per zona, nelle presenti N.T.A..

**5** In conformità con le prescrizioni dell’art. 16 dei “criteri” sopra richiamati le nuove aperture ed i trasferimenti di sede di esercizi di vicinato dovranno rispettare gli standard urbanistici relativi alle superfici da destinare a parcheggio stabiliti dalle presenti N.T.A.. L’area relativa alla soddisfazione degli standard a parcheggio dovrà essere ricavata nell’area di pertinenza dell’ edificio in cui è ubicata l’unità commerciale, al di fuori della sede stradale o, in via eccezionale, qualora ne sia riconosciuta l’impossibilità, potrà essere monetizzata (se previsto per la specifica zona), come meglio specificato più avanti.

**6** La “classificazione delle tipologie di strutture distributive” in base alla quale si calcoleranno gli standard, il fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta è contenuta nell’art. 6 dei “criteri” adottati con la Delib. C.C. n° 25 del 10 luglio 2007 e s.m.i. che qui si riporta:

**7** Le “modalità di conteggio degli standard e il fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta”, conteggiati per ciascun tipo di insediamento, sono contenute nell’art. 18 dei “criteri” adottati con la Delib. C.C. n° 25 del 10 luglio 2007 e s.m.i.

**8** Le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 900 mq. su tutto il territorio comunale, sono soggette ad una verifica preventiva favorevole circa l’impatto sulla viabilità, ed alle eventuali soluzioni se sussistono problemi, effettuata dagli Uffici Tecnici comunali sulla base di una relazione da presentarsi in sede di domanda di autorizzazione.

**9** Tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni urbane non addensate devono dimostrare all’atto della presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi o cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di scarico.

**10** Con riferimento all’art. 26 della D.C.R. 59-10831, è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi negli addensamenti A1, previa documentata dimostrazione della impossibilità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell’area di pertinenza dell’intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

**11** In tutte le rimanenti aree di P.R.G.C. esterne alle zone di insediamento commerciale, ove è consentito il commercio al dettaglio, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell’area di pertinenza dell’intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

Il rilascio dei permessi di costruire, D.I.A. o S.C.I.A. relative all’insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 1.500 mq. è contestuale al rilascio dell’autorizzazione commerciale ai sensi del d. lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.

Per l’insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra 4.000 e 8.000 si richiama il comma 7, art. 26, L.R. 56/77 e s.m. ed i..

Per l’insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq. 8.000 si richiama il comma 8, art. 26, L.R. 56/77 e s.m. ed i..

Per i casi previsti nei commi precedenti si richiamano i commi 9 e seguenti dell’art. 26, L.R. 56/77 e s.m. ed i..

**12** Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell’articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. i. e secondo le finalità indicate all’articolo 6, comma 3, lettera c) del D.Lgs. 114/98.

**13** La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella parte dell’addensamento A1 classificata come “bene culturale e ambientale” dal P.R.G.C. oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qua-

lità degli interventi.

**14** Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

**15** Nelle zone agricole è consentita la commercializzazione di prodotti agricoli e utili all'agricoltura, con una superficie non superiore a 150 mq., qualora il richiedente posseda i requisiti richiesti per l'insediamento in tale zona.

#### **Articolo 25 - Zone esistenti e confermate: Ce.**

**1** Il P.R.G.C. individua le aree con insediamenti aventi carattere principalmente commerciale evidenziandole nella tavola di azionamento alla scala 1:2000.

**2** In queste aree sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione o di ristrutturazione interna ai fini di una più razionale organizzazione commerciale e/o per adeguamento dei servizi.

**3** L'ampliamento dell'attività commerciale esistente è consentito fino ad un massimo di superficie coperta pari al 50% della superficie fondiaria garantendo altresì spazi per pubblici servizi in misura pari all'80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% per parcheggio pubblico; per il computo possono comprendersi anche aree private da assoggettare ad uso pubblico nella proporzione non superiore al 50% della quantità richiesta.

**4** È inoltre ammessa, nel rispetto del rapporto di copertura di cui al comma precedente, la residenza del titolare o del custode per una superficie utile netta della costruzione (Sun) destinata all'abitazione complessiva di 120 mq. per attività commerciali che abbiano almeno una superficie minima di pavimento pari a 120 mq.

**5** In deroga a quanto sopra gli interventi di tipo impiantistico e/o di carattere tecnologico saranno possibili, nel rispetto degli indici di zona. Sempre in deroga sono consentiti, nel rispetto dei limiti di copertura di cui al precedente comma 3, con la possibilità offerta dal comma 4, interventi edilizi per l'insediamento di nuove attività commerciali.

La documentazione progettuale, in questo caso, dovrà prevedere, oltre alla verifica, sui relativi lotti di competenza, del rapporto di copertura relativo alla porzione confermata e alla nuova edificazione prevista, anche una planimetria d'insieme che illustri dettagliatamente la situazione finale dopo la realizzazione degli interventi edificatori correlati con quanto richiesto dal comma 3) che, in questo caso, dovrà essere previsto anche per il lotto comprendente l'attività esistente.

**6** Gli interventi edilizi sono possibili previo rilascio di singolo permesso di costruire.

**7** Per il complesso immobiliare individuato in cartografia di P.R.G.C. a nord del concentrico con fronte su Via Pollano (ex-mobilificio Turello), in considerazione della particolare collocazione nel territorio è consentita, oltre all'attività commerciale e artigianale nei limiti di cui ai commi precedenti, la possibilità di modificare la precedente destinazione d'uso per un riutilizzo con destinazione di pubblico interesse quale, albergo, ristorante, ecc.; in questo caso oltre all'elaborato progettuale dovrà prodursi uno studio dettagliato che determini, in relazione alla utenza che andrà ad insediarsi, il fabbisogno di aree a servizi che comunque non dovrà mai essere inferiore a quanto previsto dal terzo comma del presente articolo.

Il complesso è individuato dall'ex P.T.O. del Po (art. 3.11 – comma 3) come “insediamento arteriale (L)” di completamento, esterno alla fascia fluviale.

L'area è delimitata a levante dalla Strada Provinciale n. 663 che coincide con un “percorso storico accertato” individuato dall'ex P.T.O. del Po (art. 3.7) pertanto l'ampliamento concesso, non potrà essere superiore al 20% della volumetria esistente.

Per quanto riguarda la realizzazione di eventuali parcheggi dovrà essere garantita l'attuale permeabilità del terreno impedendone l'impermeabilizzazione e prevedendo, ove fosse necessario, il ricorso a pavimentazioni alternative “non impermeabilizzanti” quali ghiaie, cubetti in porfido o autobloccanti.

### **Articolo 26 - Zone di nuovo impianto: Cn.**

**1** L'attuazione di queste aree è sottoposta a preventivo piano esecutivo che dovrà garantire idonei accessi alla zona senza realizzare nuove intersezioni con la strada provinciale per Saluzzo.

**2** Oltre alla destinazione specifica commerciale, le aree possono essere utilizzate per la realizzazione di strutture di interesse generale come alberghi, ristoranti e locali per spettacolo.

**3** Il piano esecutivo dovrà rispettare i seguenti indici:

- |   |      |  |
|---|------|--|
| - superficie minima di intervento   | Sm   | = 2.500 mq   |
| - rapporto di copertura massima   | (Rc) | = 35% di Sf  |
| - indice di densità edilizia territoriale<br>(solo per destinazioni consentite, non commerciali) (It) |      | = 1 mc/mq  |
| - aree a servizi pubblici<br>per insediamenti commerciali   |      | = 1 mq/mq di superficie lorda di<br>pavimento di cui almeno il50%<br>per parcheggio pubblico fino a<br>400 mq. di superficie di vendita.<br>Per superfici di vendita superiori vedere l'art. 24bis,<br>comma 7, delle presenti N.T.A |
| per altri insediamenti consentiti   |      | = 25% di Sm di cui almeno il50%<br>per parcheggio pubblico   |
| - area a verde privato  |      | = 15% di Sf.   |
| - n. piani f.t. (Np)  |      | = 3  |
| - altezza massima (Hmax)  |      | = mt 9,50.   |

**4** Ai fini della determinazione della quantità di aree per servizi pubblici possono comprendersi anche aree private per le quali sia previsto l'assoggettamento ad uso pubblico nella proporzione non superiore al 50% della quantità minima richiesta.

**5** Unitamente agli elaborati richiesti per l'approvazione degli S.U.E. relativi alla realizzazione delle strutture non commerciali consentite deve essere prodotto uno studio dettagliato che determini, in base alla specifica destinazione richiesta, il fabbisogno di aree necessarie al soddisfacimento delle esigenze dell'utenza prevista. In ogni caso l'Amministrazione Comunale

le, su parere esplicito della Commissione Igienico Edilizia, potrà richiedere una dismissione di aree per servizi maggiore della dotazione minima prescritta dal presente articolo.

**6** È consentita la residenza per il titolare o il custode dell'attività commerciale con superficie utile netta della costruzione di 120 mq. per attività produttive che abbiano almeno una superficie minima di pavimento pari a 120 mq.

**7** L'attuazione delle aree destinate ad insediamenti commerciali è sottoposta alla presentazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di una perizia geologico-tecnica che determini, se del caso, le opere necessarie a garantire la stabilità e/o la non alluvionabilità delle aree di intervento.

## **Capo 5 - L'AGRICOLTURA**

### **Articolo 27 - Zone agricole.**

**1** Ai fini del presente e dei seguenti articoli, sono definite “zone agricole” tutte le porzioni di territorio prevalentemente utilizzate all’esercizio delle attività agricole ed a quelle direttamente connesse e conseguenti, come di seguito meglio identificate, non altrimenti individuate dalle perimetrazioni del piano.

**2** Queste aree agricole sono tradizionalmente e comunemente destinate a scopi produttivi e alla salvaguardia idrogeologica del territorio comprendendo colture tradizionali (compresi gli incolti produttivi), attività connesse con l’allevamento animale, la trasformazione diretta, gli impianti per la produzione di energie rinnovabili insediabili in base alla legislazione vigente in materia e quant’altro costituisce attività tradizionale del mondo agricolo; per questi motivi sono considerate particolarmente importanti e da tutelarsi, sia per gli aspetti produttivi che per la costante attività di salvaguardia, tutela e controllo del territorio che esse devono esercitare.

**3** Rientrano in queste “zone” anche gli insediamenti frazionali (Af), i piccoli nuclei edificati (Ne) e le aree inedificabili di salvaguardia ambientale (As) previste come fasce cuscinetto fra il territorio urbanizzato non agricolo e quest’ultimo con il duplice scopo di garantire una corretta reciproca convivenza e costituire anche aree di riserva per eventuali future necessità di espansione urbana e/o produttiva.

**4** Ai fini delle presenti N.T.A. le “aree agricole” si individuano e dettagliano pertanto in:

- zone agricole, A: art. 27bis
- zone agricole frazionali, Af e “centri edificati” Ne: art. 28
- zone agricole inedificabili di salvaguardia ambientale, As: art. 29

**5** Destinazioni d’uso consentite.

a) destinazioni d’uso primarie:

- attività produttive, colture, allevamento, tutela e salvaguardia del suolo;
- residenza destinata alla conduzione dei fondi;
- attività di servizio direttamente connesse con le attività agricole;

b) sono considerate destinazioni d’uso secondarie ma compatibili:

- attività integrative e di supporto e completamento dell’attività agricola: agriturismo, vendita diretta dei prodotti, etc;
- attività di recupero, salvaguardia e valorizzazione ambientale;
- mutazione della destinazione d’uso: esclusivamente nei casi e con le modalità previste dai commi 10 e 11 dell’art. 25 L.R.56/’77 e s.m.i.
- recupero da parte di non imprenditori agricoli di abitazioni e strutture tecniche abbandonate secondo il dettato della L.R. 9/’03 e dell’articolo 28 punti 2) e 4) delle presenti NTA;

- servizi pubblici e impianti di pubblico interesse;
- impianti per la produzione di energie alternative insediabili in base alla legislazione vigente in materia.

## 6 Rilascio del permesso di costruire.

Per l'edificazione delle residenze rurali gli "aventi titolo" al rilascio del permesso di costruire sono quelli indicati al punto 3) commi a), b) e c) dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i. e le modalità del rilascio sono dettagliate al punto 7) e 8) dello stesso articolo. Lo stesso articolo ai punti 10) e 11) precisa che *"è consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni."* e *"Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o famigliari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione"*.

Per tutti gli altri interventi i permessi sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo.

Il permesso di costruire occorrente per la edificazione delle residenze rurali è rilasciato, secondo il dettato dell'art. 25 comma 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 (*successivamente abrogato dall'articolo 1, comma 5, decreto legislativo n. 99 del 2004*) e 10 maggio 1976 n. 352 e delle L.R. 12 maggio 1975 n. 27 e 23 agosto 1982 n. 18, anche quali soci di cooperative.  
(*Per la definizione di imprenditore agricolo si fa riferimento all'art. 2135 del Codice Civile e all'art. 1, comma 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004 e al decreto legislativo n. 101 del 2005*).
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo.
- c) Agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/78 e s.m.i. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutti gli altri permessi di costruire previsti dal richiamato art. 25, sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione di un atto d'impegno, da trascrivere a cura della Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del comma n.18 dell'art. 25 della già citata legge regionale;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al comma n.17 dell'art. 25 sempre della stessa legge regionale;
- d) le sanzioni, oltre quelle previste dall'art. 69 della L.R. 56/77 e s.m.i., per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione gli interventi previsti dalla lettera b) dell'art. 17, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Il mutamento della destinazione d'uso è consentito, previa regolare richiesta di permesso di costruire oneroso solo nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e s.m.i..

#### **7** Interventi conservativi e migliorativi consentiti sugli edifici esistenti.

Su tutti gli edifici esistenti, siano essi destinati all'abitazione che all'attività agricola (produttivi), sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ammodernamento tecnico e funzionale, per adeguarli alle esigenze abitative e/o produttive con le seguenti prescrizioni:

- che per gli edifici edificati prima degli anni '30 del secolo scorso siano mantenuti e valorizzati tutti i caratteri e gli elementi tipici dell'architettura locale;
- che per gli edifici realizzati in tempi successivi ci si dovrà attenere alle prescrizioni per gli edifici di nuova realizzazione nell'ottica di un recupero corretto dei valori e delle tipologie locali;
- che l'intervento sia comunque sempre volto anche ad un miglioramento estetico del prodotto edilizio senza l'introduzione di materiali, finiture e particolari impropri;
- che siano previste piantumazioni e schermi arborei finalizzati alla protezione dai venti dominanti per la mitigazione dei fenomeni conseguenti ai ponti termici e alla condensa;
- che le strutture tecniche prefabbricate siano migliorate esteticamente con coloriture, finiture e/o schermature idonee a mitigarne l'impatto con l'ambiente circostante;

#### **8** Interventi edilizi di adattamento, adeguamento e ampliamento di edifici esistenti.

Gli interventi si riferiscono a:

- 1) edifici residenziali
- 2) strutture tecniche di servizio

Gli interventi relativi ad edifici residenziali devono tenere conto delle preesistenze proponendo soluzioni che salvaguardino la continuità formale dell'intero edificio conservando, nel caso di fabbricati realizzati precedentemente agli anni '30, i valori formali e costruttivi originali.

Gli interventi relativi a strutture tecniche di servizio dovranno anch'essi essere adeguati ad una uniformità formale con l'esistente e, in particolare per quelli eventualmente connessi (adiacenti, o contatto, ...) con edifici realizzati precedentemente agli anni '30, conservarne e riprenderne i valori formali e costruttivi originali.

Per gli interventi su strutture posteriori (residenziali e non) l'adattamento, adeguamento e ampliamento dovrà essere consono alla tipologia del manufatto esistente.

Nel caso si tratti di strutture realizzate con coperture a limitata inclinazione (pannelli ondulati, grecati o simili) gli interventi di adattamento, adeguamento e ampliamento sono consentiti, anche in riferimento a quanto di seguito consentito per il miglioramento del benessere animale, per le stalle, con l'utilizzo di lastre "similcoppo" di colore rosso.

Le strutture tecniche per le quali si richieda di intervenire con adattamenti, adeguamenti, ampliamenti e modifiche, ove non risulti assolutamente impossibile per le distanze dai confini di proprietà, dovranno essere schermate con filari e/o barriere piantumate predisposte in modo

di porle al riparo dai venti dominanti e schermarle verso la viabilità pubblica o in alternativa è accettabile la riproposizione di filari alberati, lungo le strade di accesso ai centri aziendali, con l'utilizzo di essenze autoctone (gelsi, ecc.).

**9** Interventi ricostruttivi di edifici esistenti non recuperabili.

Per gli edifici esistenti non recuperabili e non assoggettati a vincoli di tutela, siano essi destinati all'abitazione che all'attività agricola, è consentita la demolizione e ricostruzione a pari sagoma.

La ricostruzione dovrà avvenire con le prescrizioni dettate per le nuove costruzioni nell'ottica di un recupero corretto dei valori e delle tipologie costruttive locali e nel massimo rispetto dell'uniformità stilistica con i fabbricati tipici storicizzati eventualmente esistenti.

**10** Interventi di nuova edificazione.

Gli interventi edificatori previsti dovranno sottostare alle prescrizioni legislative nazionali e regionali specifiche previste per ciascun intervento e a quelle qui di seguito dettate negli specifici articoli individuanti le "zone": A, Af, Ne.

In generale essi saranno riferiti a:

- 1) strutture produttive, di trasformazione e correlate
- 2) abitazioni residenziali destinate ai conduttori
- 3) altro: strutture destinate a servizi pubblici, impianti di pubblico interesse e impianti per la produzione di energie alternative

In generale le nuove costruzioni di cui al punto 1) dovranno rispondere alle esigenze specifiche cui sono destinate ma al contempo dovranno essere formalmente adatte a non creare impatto negativo con l'ambiente circostante anche con l'introduzione di tipologie, materiali, coloriture, schermature, etc. idonee, nel rispetto delle tipologie costruttive locali tipiche e storicizzate.

Gli interventi edilizi relativi a queste strutture tecniche e/o produttive sono così regolamentati:

- a) gli interventi edilizi di nuova edificazione occorrenti per le mutate esigenze aziendali o richiesti da nuove normative o da nuove tecnologie, nel caso che non si intenda edificare strutture che ripropongano tipologie ispirate al massimo rispetto dei materiali e degli schemi locali, dovranno prevedere soluzioni tecniche ed architettoniche ispirate alle più avanzate e moderne tecnologie.
- b) La progettazione di queste nuove strutture dovrà essere rivolta a migliorare le condizioni di vita degli animali, la qualità dei prodotti e la funzionalità tecnica dell'azienda. In questo caso l'introduzione di manufatti tipologicamente nuovi sarà giustificata dal migliore rapporto forma/funzione e dal comprovato miglioramento della qualità dei risultati.

Al fine del raggiungimento degli scopi che ci si prefigge, per esempio, per quanto concerne la copertura delle stalle, è considerata migliorativa la scelta di un tipo di copertura che tenga conto di due obiettivi fondamentali: il "benessere animale" e la "sanità dell'allevamento" intesa come salubrità dell'edificio stesso. In quest'ottica l'impiego di coperture in materiale metallico coibentato, con finitura in "simil coppo" di colore rosso, raggiunge pienamente questi obiettivi.

Circa il "benessere animale", da considerarsi in modo prioritario già in fase di progettazione delle strutture tecniche destinate agli animali si rinvia, come riferimento pro-

grammatico vincolante, al D.L.vo 146/2001 "Protezione degli animali negli allevamenti".

Per quanto riguarda il benessere animale è stato accertato da studi di settore che l'uso di tale materiale assieme ad idonee aperture, favorisce una temperatura stagionale costante ed un tasso di umidità ambientale favorevole senza sottoporre gli animali ricoverati ad uno stress, che si ripercuoterebbe sulle produzioni animali (latte, carne).

La superficie sottostante il pannello liscia inoltre non facilita l'insediamento di insetti o di altri animali indesiderati facendo sì che tutte le operazioni di pulizia e di sanificazione siano facilitate e più efficaci.

L'adozione del pannello metallico coibentato, proprio per la facilità di pulizia e di sanificazione è da ritenersi più idoneo rispetto ad altri tipi di copertura quali cemento armato, legno o il tetto a coppo, dove sicuramente le operazioni di pulizia e sanificazione risultano essere più problematiche, in conseguenza del tipo di materiale, della tecnica di costruzione e della minor facilità propria dell'operazione.

Le coperture così realizzate dovranno essere colorate in modo da inserirsi nell'ambiente in cui verranno realizzate e l'accoglimento del colore proposto (e campionato) è demandato alla Commissione Edilizia Comunale.

Il paramento murario esterno dovrà essere realizzato in mattoni a vista, in blocchetti autoportanti o di rivestimento senza o con intonaco con tonalità consone all'ambiente circostante con l'esclusione di pannelli prefabbricati in cemento lasciati "a vista" e di pannelli in lamiera.

Anche per quanto concerne le strutture tecniche non destinate a stalle, ove non ricomprese in complessi storicizzati (edificati anche parzialmente anteriormente agli anni '30) è consentita, in via eccezionale, la realizzazione di coperture a limitata inclinazione coperte a "similcoppo" come normalmente richiesto dalle strutture prefabbricate in cls proposte per questi scopi; in questo caso è richiesta la realizzazione di schermi arborei (delle caratteristiche già descritte).

In generale su tutte le strutture tecniche è concessa l'installazione di pannelli fotovoltaici con funzione anche di copertura; sugli edifici esistenti l'autorizzazione a questa installazione è subordinata ad un progetto che illustri la soluzione estetica del "ricordo" fra queste superfici a pannelli e la restante porzione di tetto tradizionale.

Le strutture tecniche di nuova realizzazione, come già previsto per quelle per le quali si richieda di intervenire con ricostruzioni, ampliamenti e modifiche, ove non risulti assolutamente impossibile per le distanze dai confini di proprietà, dovranno essere schermate con filari e/o barriere piantumate predisposte in modo di porle al riparo dai venti dominanti e schermarle verso la viabilità pubblica o in alternativa è accettabile la riproposizione di filari alberati, lungo le strade di accesso ai centri aziendali, con l'utilizzo di essenze autoctone (gelsi, ecc.).

Il rilascio del permesso per costruire sarà condizionato alla dimostrazione che l'edificio proposto realizzi nei suoi singoli componenti (tetto, pareti, serramenti, etc.) un effettivo e reale miglioramento igienico, funzionale e tecnico dell'opera (secondo gli studi più avanzati in materia) rispetto ad un edificio tradizionale.

3Le nuove costruzioni di cui al punto 2) dovranno mirare al massimo risparmio energetico e funzionale richiamandosi ai valori formali ed estetici tradizionali (orientamento, dimensione e posizione delle finestre, barriere frangi-vento, etc.).

Tutti gli interventi edilizi relativi alle residenze rurali, dovranno essere effettuati nel massimo rispetto dei materiali (manti di copertura, tipi di serramenti, gelosie, etc...) e della tipologia tradizionale rurale locale.

Gli interventi di nuova costruzione di cui al punto 3) riguardanti strutture destinate a servizi pubblici, impianti di pubblico interesse e impianti per la produzione di energie alternative dovranno, pur nei limiti consentiti dalla prescrizioni tecnico-funzionali loro specifiche, essere progettati, ove possibile, in modo qualitativamente e formalmente rispettoso della cultura edificatoria locale (paramenti murari intonacati, coperture a falda, etc...). Questi manufatti, compresi gli impianti per la produzione di energie alternative, se non soggette ad iter di V.I.A., dovranno essere opportunamente schermati con quinte alberate, realizzate in modo irregolare con essenze autoctone, per mitigarne l'impatto ambientale.

#### **11** Allevamenti.

Ai fini normativi per l'attuazione del P.R.G.C. si distinguono gli allevamenti in base alle seguenti definizioni:

- sono considerati allevamenti aziendali quelle attività nelle quali il rapporto tra peso vivo ed ettaro di superficie aziendale non superi i 40 q.li.

Alla determinazione della superficie aziendale concorrono le aree agricole di proprietà dell'imprenditore, le eventuali aree agricole in affitto, dimostrabili con regolare contratto registrato.

Il possesso dei titoli sopra richiesti (possesso o affitto) sono considerati strettamente connessi all'attività per cui il loro venir meno modifica automaticamente la "definizione" di allevamento.

In considerazione del fatto che parte del territorio ricade in aree considerate come "vulnerabili da nitrati di origine agricola", le superfici di cui sopra, siano esse in possesso o in affitto, dovranno essere dimensionate in modo conseguente alla loro possibilità di spandimento.

- sono considerati allevamenti di tipo intensivo industriale e comunque così definibili dalle vigenti normative e regolamenti di settore, quelle attività nelle quali il rapporto suddetto risulti essere superiore ai 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie di azienda, calcolata come sopra specificato.

Per questo tipo di attività produttiva il progetto di piano regolatore non prevede la possibilità di realizzazione di nuovi centri aziendali.

#### **12** Allevamenti ricadenti in aree designate come "vulnerabili da nitrati di origine agricola".

Tutti gli allevamenti zootecnici dovranno osservare rigorosamente la "Direttiva Nitrati" e il "Regolamento Regione Piemonte n. 10/R del 29/10/2007" come modificato dal D.P.G.R. 20.09.2011, n° 7/R ed in particolare tutte le aziende ricadenti nell'elenco dei fogli di mappa designati "zone vulnerabili da nitrati, ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152". I fogli di mappa, indicati nel decreto Presidente della Giunta Regionale 28 dicembre 2007 n. 12/R, sono i seguenti: 4, 12, 14, 16, 17, 18, 24, 25. Eventuali nuove successive modifiche e/o integrazioni regionali sono da intendersi automaticamente recepite dalle presenti N.T.A.

#### **13** Attività agrituristiche.

In tutto il territorio comunale sono consentite, nei fabbricati agricoli esistenti nelle zone A, Af ed Ne, attività agrituristiche di ricezione e ospitalità, così come definite e regolamentate dalla L.R. 23 marzo 1995 n. 38, esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all' articolo 2135 del Codice civile, singoli od associati, e da loro familiari di cui all' articolo 230 bis del Codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali, nonché siano rispettati i seguenti requisiti:

- a) i locali destinati all'attività agriturbistica facciano parte della struttura dell'azienda agricola e siano siti nell' ambito domestico dell'imprenditore o comunque nel fondo dello stesso, in modo da consentire un rapporto costante di ospitalità (v. art. 3 comma 2 L.R. 38/95)
- b) la capacità ricettiva in alloggio agriturbistico di ciascuna azienda agricola non sia superiore a venticinque posti letto (v. art. 3 comma 3 L.R. 38/95);
- c) i requisiti igienici siano adeguati a quanto richiesto dall'art. 4 della L.R. 38/95.

L' utilizzo dei fondi e degli edifici per le attività agrituristiche previste dalla L.R. 38/95 non comporta la modifica della destinazione d' uso agricolo dei medesimi.

Per l'esercizio delle attività agrituristiche possono essere effettuati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione per il recupero del patrimonio edilizio esistente in conformità alle disposizioni delle presenti N.T.A. ma non possono essere utilizzate nuove costruzioni (v. art. 5 commi 3 e 4 della L.R. 38/95). In ogni caso la cubatura residenziale complessiva dell'abitazione dell'imprenditore agricolo e dell'alloggio agriturbistico non può essere superiore a 1500 mc.

Tutti gli interventi debbono comunque essere conformi alle prescrizioni delle vigenti leggi regionali e statali che regolamentano la materia.

#### **14** Norma per i depositi di materiali nocivi, pericolosi e/o insalubri.

Non sono ammessi i depositi di materiali nocivi, pericolosi e/o insalubri, fatta eccezione per i depositi dei presidi veterinari e degli agrofarmaci, purchè realizzati secondo le normative vigenti in materia di conservazione in azienda di zoofarmaci e prodotti fitosanitari e per gli impianti di conservazione/refrigerazione che utilizzano sostanze pericolose per il condizionamento dell'aria.

In considerazione dell'assetto idrogeologico del territorio questi depositi, ancorchè a norma, dovranno essere realizzati in locali assolutamente sicuri in caso di fenomeni alluvionali.

### **Articolo 27bis - Zone agricole A) – aree agricole normali.**

**1** Le “zone agricole A” sono il territorio agricolo generale cioè quella grande parte del territorio comunale sopra descritto, non perimetrato per destinazioni diverse, che costituisce non solo il patrimonio territoriale di Moretta (inteso nel senso della superficie) ma ne conserva e determina la maggior parte dei valori ambientali tradizionali che fan sì che questo Comune, in questi aspetti, assomigli o si differenzi dagli altri.

Il territorio agricolo di Moretta è un'area di pianura ricca di acqua compresa fra due fiumi: il Po e il Varaita ed in parte attraversata dal Tepice che contribuiscono, con un reticolo minore, a renderla fertile ed adatta alle storiche attività di coltivazione e di allevamento. La presenza

di questi fiumi, se da sempre ha costituito una ricchezza, anche da sempre ha costituito, con le loro periodiche esondazioni, che negli ultimi anni sono risultate particolarmente frequenti, un elemento di attenzione che in questo piano è analizzato negli aspetti idrogeologici con specifiche norme create nello spirito di adattarsi ad una situazione di salvaguardia “in divenire” cioè con tutele e limiti che nel tempo possono mutare con l’evolversi degli interventi protettivi man mano realizzati.

2 Nelle zone agricole “A” sono consentite:

- a) costruzioni a diretto servizio dell'agricoltura, quali abitazioni, stalle, porcilaie, concimaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.
- b) costruzioni adibite alla conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte al sociale;
- c) costruzioni per allevamento intensivo, esclusivamente limitate a queste attività ove già esistenti alla data del 19.2.1982, e limitatamente ad interventi di tipo manutentivo o ampliamenti effettuati nel rispetto degli indici più sotto riportati;
- d) è altresì consentita la commercializzazione di prodotti agricoli e utili all’agricoltura, con una superficie non superiore a 150 mq., qualora il richiedente possenga i requisiti richiesti per l’insediamento in tale zona.

3 In queste zone le nuove edificazioni saranno possibili nel rispetto dei seguenti indici:

A) strutture tecniche:

- superficie minima di intervento  
 (per nuovi centri aziendali)  $S_m = 5.000 \text{ mq}$
- rapporto di copertura fondiario (Rc)  $= (25\%)$
- distanza dai confini di proprietà per costruzioni di cui alle lettere a), b) e c)  $= 10 \text{ mt}$
- distanza, misurata radialmente, da zone extra agricole:
  - per costruzioni di cui alle lettere a) e b) relative ad allevamenti bovini, ovini e caprini:  $= 50 \text{ mt}$
  - per costruzioni di cui alle lettere a) e b) relative ad allevamenti suini e sanati:  $= 200 \text{ mt}$
  - per costruzioni di cui alla lettera c): .....  $= 300 \text{ mt}$
- distanza, misurata radialmente, da fabbricato residenziale del conduttore:
  - da costruzioni di cui alle lettere a, b e c.  $= 10 \text{ mt}$
- distanza, misurata radialmente, da preesistenti edifici residenziali di proprietà di terzi:
  - per costruzioni di cui alle lettere a) e b)  $= 20 \text{ mt}$
  - per costruzioni di cui alla lettera c)  $= 50 \text{ mt}$

B) abitazioni rurali:

gli indici di edificabilità fondiaria per le abitazioni rurali vengono definiti, in relazione alle destinazioni colturali dei terreni, come segue:

- a) terreni a colture protette in serre fisse  $I_f = 0,06 \text{ mc/mq}$
- b) terreni a colture orticole e floricole specializzate  $I_f = 0,05 \text{ mc/mq}$
- c) terreni a colture legnose specializzate  $I_f = 0,03 \text{ mc/mq}$
- d) terreni a seminativo ed a prato  $I_f = 0,02 \text{ mc/mq}$

- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole  $I_f = 0,01 \text{ mc/mq}$   
in misura non superiore a 5 ha per azienda
- f) terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo-pastorali  $I_f = 0,001 \text{ mc/mq}$   
per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda

Le distanze, misurate radialmente, che le nuove abitazioni rurali e/o i recuperi ad uso abitativo devono tenere dalle strutture tecniche sono le stesse elencate al punto A) e cioè:

- per costruzioni di cui alle lettere a) e b) = 20 mt  
per costruzioni di cui alla lettera c) = 50 mt

**4** Le destinazioni colturali in atto ed in progetto fanno parte integrante dell'atto d'impegno sopra detto ai fini delle sanzioni previste dall'art. 69 della legge regionale citata.

**5** Al fine del calcolo del volume abitativo la proprietà aziendale va computata al netto delle aree incolte ed al lordo degli edifici esistenti, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro una distanza non superiore a 1000 mt dai limiti del territorio comunale.

**6** Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

**7** L'accorpamento degli appezzamenti può essere consentito fino alla realizzazione di un volume residenziale al servizio dell'azienda non superiore a 600 mc.

**8** In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

## **Articolo 28 - Zone agricole frazionali, Af e "centri edificati" Ne.**

### **Zone Af.**

**1** Queste zone, composte in prevalenza da case coloniche, sono destinate alla residenza rurale ed al completamento dei gruppi di abitazione formati nel tempo nei centri secondari del Comune.

**2** È consentito il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente con trasformazioni ad uso residenziale attraverso interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

**3** Nel recupero degli immobili esistenti, il piano terreno potrà essere destinato anche ad autorimessa privata e/o per attività di servizio alla residenza purché di natura non nociva né molesta.

Interventi di nuova costruzione ad uso agricolo saranno possibili con interventi edilizi diretti applicando i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria ( $I_f$ ) per le residenze = 0,70 mc/mq  
- rapporto di copertura ( $R_c$ ) conteggiato sul totale delle costruzioni presenti sul lotto = 50%

- parcheggio inerente alle costruzioni residenziali = 10 mq/100 mc
- distanza dal confine stradale (Ds) = 6 mt

Le nuove edificazioni, a secondo dei casi, dovranno rispettare le distanze previste all'art.15 e all'Art.27bis.

**4** Attività quali ristoranti, piccole attività artigianali (fabbro, meccanico, ...) e commerciali di supporto, tipiche di questi nuclei frazionali, sono consentite in tutte le Zone Af mediante recupero di vecchie strutture agricole non più in uso.

**5** Tutti gli interventi edilizi (sia su edifici esistenti che di nuova costruzione) dovranno essere effettuati nel massimo rispetto dei materiali e della tipologia locale anche con riferimento a quanto prescritto dall'art. 2.5 comma 5 della N.d.A. dell'ex P.T.O. del Po fatto salvo quanto previsto all'art. 27 delle presenti N.T.A. , al punto "interventi di nuova costruzione", per quanto riguarda la realizzazione di strutture di nuova concezione realizzate con il preciso scopo di migliorare il benessere animale.

**6** **La frazione Piattera**, individuata come "annucleamento rurale", è posta lungo un "reticolo ecologico minore", così individuato ai sensi dell'art. 3.3 dell'ex P.T.O. del Po.

Lungo il bordo delle Bealere (Bealera Vecchia e Bealera di Faule) per una fascia di metri 10 dalle sponde, sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione agraria, di miglioramento fondiario e di infrastrutturazione che rispettino la continuità, la tipologia, la densità e le caratteristiche di impianto del "reticolo ecologico minore", espressamente mirati alla rinaturalizzazione dei luoghi.

La parte edificata della frazione posta a nord ricade in una porzione di territorio classificata, ai sensi del "Piano Stralcio delle Fasce Fluviali", fascia di esondazione (fascia B) e nella "classe IIIb3" individuata dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP nella quale gli elementi di rischio di inondabilità da parte di acque ad alta energia sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico di tipo strutturale a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

**7** **La frazione Roncaglia**, individuata come "annucleamento rurale", ricade su di un "percorso di fruizione", individuato dall'ex P.T.O. del Po (art. 3.8).

Fuori dalla perimetrazione, a norma dell'art. 3.7.4 – comma 3) dovrà restare inedita l'area compresa in una fascia di rispetto di m. 50 per parte dal ciglio.

L'intera frazione ricade in una porzione di territorio classificata, ai sensi del "Piano Stralcio delle Fasce Fluviali", fascia di esondazione (fascia B) e nella "classe IIIb3" individuata dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP nella quale gli elementi di rischio di inondabilità da parte di acque ad alta energia sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico di tipo strutturale a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

**8** **La frazione Brasse**, individuata come "annucleamento rurale", ricade su di un "percorso storico", individuato dall'ex P.T.O. del Po (art. 3.7).

Fuori dalla perimetrazione, a norma dell'art. 3.7.4 – comma 2) dovrà restare inedita l'area compresa in una fascia di rispetto di m. 50 per parte dal ciglio.

L'intera frazione ricade in una porzione di territorio classificata, ai sensi del "Piano Stralcio delle Fasce Fluviali", fascia di esondazione (fascia B) e nella "classe IIIb3" individuata dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP nella quale gli elementi di rischio di inondabilità da parte di acque ad alta energia sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico di tipo strutturale a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

**9 La frazione Varaita**, individuata come “zona agricola frazionale”, ricade in buona parte in una porzione di territorio classificata, ai sensi del “Piano Stralcio delle Fasce Fluviali”, fascia di esondazione (fascia B)” e nella “classe IIIb4 individuata dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP nella quale gli elementi di rischio di inondabilità da parte di acque ad alta energia sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico di tipo strutturale a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

**10 Il complesso di edifici compreso fra la strada vicinale di San Martino e Via Broglio**, che convergono sulla Strada Provinciale n°317, non potrà avere altri accessi diretti sulla stessa Provinciale.

**“Centri edificati: Ne”.**

Il Piano individua come “centri edificati”, indicati nella cartografia di Piano con la sigla NE, gli insediamenti rurali attivi (comprendenti abitazioni e strutture agricole) di una certa consistenza, di antica o recente edificazione, sorti sul territorio comunale lungo i “percorsi di fruizione” individuati ai sensi dell’art. 3.8 dell’ex P.T.O. del Po o isolati.

In queste zone è concesso intervenire con le stesse modalità dell’art. 27 delle presenti N.T.A. con le limitazioni previste per le Frazioni Brasse, Piattera e Roncaglia.

In queste aree, ricadenti nell’Area dell’ex P.T.O. del Po, non sono consentite nuove edificazioni destinate ad insediamenti non agricoli, ivi compresi quelli invece consentiti al precedente punto 4).

La fascia di rispetto dal confine stradale dovrà essere di m. 5.00.

#### **Articolo 29 - Zone agricole di salvaguardia ambientale, As**

**1** In queste zone è vietata qualsiasi alterazione della morfologia esistente; non è pertanto consentita la realizzazione di alcun tipo di nuova costruzione comprese quelle relative all’impianto di azienda agricola. sono comunque realizzabili le sistemazioni agrarie in genere che non siano in contrasto con la tutela del suolo intesa negli aspetti idrogeologici della zona e in quelli connessi ai loro dissesti.

**2** Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante e destinati all’attività agricola, al fine di una più razionale sistemazione dell’azienda, possono ottenere ampliamenti dell’attuale superficie coperta, con esclusione delle stalle, sempreché venga rispettato al 25% il rapporto di copertura (Rc) della Sf con altezza massima non superiore all’altezza massima esistente salvo il rispetto dei requisiti minimi di cui al D.M. 5 luglio 1975.

## **Capo 6 - DESTINAZIONI DIVERSE**

### **Articolo 30 - Edifici in contrasto con la destinazione di zona indicata dal P.R.G.C.**

**1** Gli edifici in contrasto con le destinazioni d'uso previste, sono soggetti alle seguenti norme particolari, fatto salvo quanto eventualmente prescritto in modo specifico:

a) edifici residenziali: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con ampliamenti non superiori al 20% della superficie coperta preesistente con un max di 120 mc. e non siano utilizzabili altre strutture esistenti; l'ampliamento, da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni di zona, potrà essere richiesto una sola volta e potrà essere concesso solo al proprietario o parente di primo grado che dimostri il titolo di proprietà precedentemente al 30/09/1998, data di adozione del progetto preliminare della variante n° 7, e dopo tale data solo all'avente titolo per successione ereditaria.

b) edifici per attività produttive: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e, per i complessi in area agricola la possibilità di ampliamento in misura non superiore al 10% dell'attuale superficie coperta. L'ampliamento potrà essere concesso una sola volta ed a condizione che vengano realizzati parcheggi interni, convenientemente accessibili, in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria e che vengano corrisposti gli oneri di urbanizzazione.

Negli altri casi saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di miglioramento delle condizioni igieniche.

c) edifici per attività agricola: sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia limitatamente a fabbricati o parti di essi che non riguardino il ricovero di animali e purché l'area complessiva coperta non superi il 40% della superficie fondiaria. Nel rispetto di detta percentuale possono consentirsi ampliamenti "una tantum" pari a 25 mq. di superficie coperta nel caso di intervento atto a migliorare le condizioni igieniche e funzionali della residenza.

d) gli edifici già destinati ad attività agricola e non più in uso anche se in zone a destinazione agricola o di tutela ambientale, possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume o di superficie coperta, al fine di una loro destinazione d'uso residenziale. Non è considerato aumento di volume, e quindi è concesso, adeguare l'altezza interna dei locali già originariamente destinati all'abitazione, a quanto previsto dal D.M. 5 luglio 1975.

e) le "strutture tecniche non residenziali, originariamente destinate al servizio agricolo, confermate", (e relative aree di pertinenza) comprese nel Centro Storico, evidenziate con apposito retino, qualora venga a cessare l'attività agricola in atto per la quale sono state evidenziate nelle tavole di P.R.G.C., saranno assogettate automaticamente alla normativa prevista per le "strutture tecniche non residenziali, originariamente destinate al servizio agricolo, riconvertibili".

**Articolo 31 - Zona a vincolo cimiteriale.**

1 La zona a vincolo cimiteriale, così come definita sulla base delle indicazioni della delibera di Giunta Regionale in data 27.1.1981, è destinata alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite unicamente piccole costruzioni per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti con una superficie utile massima di 25 mq. e con tipologia consona al luogo.

2 L'edificazione di tali strutture può avvenire solo previo rilascio da parte del Comune di un'autorizzazione temporanea, da regolamentarsi con apposita convenzione.

**Articolo 32 - Zone verdi di rispetto dei corsi d'acqua e Zone vincolate dal decreto legislativo n. 42 del 2004.**

1 Lungo le sponde dei fiumi e canali esterni al centro abitato è vietata ogni nuova edificazione nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione per una fascia, dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita, di:

- metri 100, per torrenti (Varaita e Tepice) non arginati
- metri 25, dal piede esterno degli argini maestri per fiumi e torrenti arginati.

2 Nelle zone verdi di rispetto ai corsi d'acqua sono consentite le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente, oltre alla sistemazione idrogeologica dei terreni.

3 Per quanto riguarda le fasce di rispetto dai corsi d'acqua valgono comunque le situazioni esistenti rilevabili sul territorio ancorché in contrasto con le indicazioni cartografiche.

**Articolo 32bis - Zone vincolate art.96 – R.D. 523/1904**

1 I corsi d'acqua di proprietà pubblica, a qualsiasi titolo, dovranno avere una fascia di rispetto di 10 m., ai sensi dei disposti dell'art. 96 lettera f) del Testo Unico di Polizia Idraulica n° 523/1904;

2 Le disposizioni dell'art.96 lett. f) R.D. 523 del 26 luglio 1904 vengono derogate per quanto attiene alla Bealera del Molino nel tratto individuato nella Tav. 4 planimetria di progetto del P.R.G.C.; in tale tratto la distanza minima che i fabbricati devono rispettare dalle sponde è di metri quattro.

3 Per i corsi d'acqua privati, a titolo cautelativo, e nel rispetto dell'assetto geomorfologico-idraulico del territorio, è prevista una fascia di rispetto non edificabile a partire dalla sponda dell'alveo inciso, come individuata nell'apposita cartografia o, in assenza di individuazione cartografica specifica, di metri 5.

4 Per quanto riguarda le fasce di rispetto dai corsi d'acqua valgono comunque le situazioni esistenti rilevabili sul territorio ancorché in contrasto con le indicazioni cartografiche.

#### **Articolo 33 - Zone a parco e giardino privato.**

1 In tali zone è fatto obbligo di rispettare e di mantenere il verde esistente.

2 Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante sono consentite solo operazioni di trasformazione interna compatibili con la destinazione d'uso ammessa per la zona circostante l'area vincolata, risultante dalle tavole di progetto P.R.G.C., e le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

3 È comunque fatto divieto di incrementare la quantità di superficie coperta esistente fatto salvo un incremento «una tantum» di 25 mq. di superficie utile netta della costruzione (Sun) per unità abitativa.

#### **Articolo 34 - Zone destinate alla viabilità.**

1 Le zone destinate alla viabilità comprendono: le strade, i nodi stradali, i parcheggi pubblici, le aree di rispetto e di arredo stradale, le piste ciclabili e i percorsi pedonali.

2 L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera. Parimenti i tracciati appositamente segnalati nelle tavole 1/5000 e 1/2000 quali "rete viabilistica primaria di connessione interurbana del P.t.p." rappresentano indicazioni progettuali dello strumento pianificatorio la cui potenzialità realizzativa va tutelata all'interno della fascia indicata sul P.t.p. quale "corridoio infrastrutturale" fino all'adozione dei relativi progetti esecutivi.

3 Le strade interessanti il territorio comunale sono classificate come segue:

a) strade primarie statali o provinciali, con funzione prevalentemente intercomunale; esse sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G.C. e attraverso eventuali nuove immissioni, purché gli accessi secondari distino, l'uno dall'altro, non meno di 500 mt;

b) strade secondarie con funzione prevalentemente comunale e di scorrimento veloce; sono accessibili mediante normali immissioni delle strade interne, con obbligo di dare precedenza, che disteranno fra loro almeno 200 metri; le costruzioni marginali dovranno rispettare una distanza minima dal confine stradale di mt 20 e 7,50, rispettivamente fuori e dentro il perimetro degli insediamenti previsti dal P.R.G.C. salvo maggiori valori precisati cartograficamente e riportati all'Art. 15, e nelle norme relative ad ogni singola zona.

c) strade interne con funzione prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili dai lotti in qualsiasi punto, mediante normali immissioni, avranno sezione minima mai inferiore ai 6 mt più marciapiede di m. 1,50 su entrambi i lati; per le strade a fondo cieco dovrà essere sempre garantita al fondo della via, una piazzetta di manovra di dimensione non inferiore a quella necessaria per inscrivere un cerchio di diametro di mt 14, salvo diversa precisa indicazione risultante dalle tavole di P.R.G.C.

4 In sede di progettazione della rete stradale principale (primaria o secondaria), possono essere previsti nuovi parcheggi situandoli nelle aree di rispetto stradale. La progettazione del-

la nuova viabilità prevista nell'ambito dell'ex P.T.O./Po dovrà essere soggetta a studio di verifica di compatibilità ambientale come prescritto dalle N.d.A. dell'ex P.T.O./Po e corredata degli studi di cui al 1° comma dell'art.15 delle N.d.A. del P.S.F.F.

**5** Gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico devono essere previsti per ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici.

**6** La quantità minima è stabilita per ciascuna zona omogenea ai relativi articoli della presente normativa. Tutti i parcheggi pubblici dovranno essere ubicati marginalmente alle sedi viarie o agli edifici costruiti e le superfici così destinate dovranno essere cedute gratuitamente al comune, insieme alle sedi viarie. Può essere ammessa la monetizzazione di queste aree nei casi di cui all'art. 35, comma 3).

**7** Oltre a questi spazi, vanno previsti le aree necessarie di sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni o ricostruzioni, nella quantità specificata dall'art. 2 della legge 122/89 e successive modifiche ed integrazioni, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio, oppure promiscuamente, e anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.

**8** Le aree di rispetto sono necessarie nella realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti e alla protezione delle sedi stradali nei riguardi dell'edificazione.

In tale area è vietata ogni nuova costruzione entro o fuori terra o l'ampliamento di quelle esistenti; tuttavia l'area di rispetto conserva il proprio valore ai fini del computo della densità.

Sono unicamente ammesse recinzioni, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde e/o a parcheggio.

Mediante apposita convenzione e a titolo precario, è consentita la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli, con possibilità di alloggio, per il proprietario o gestore, della superficie utile netta (Sun) non superiore a 95 mq.

**9** Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo eventuali diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistente, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

**10** Gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto, possono essere assoggettati ad aumento di volume, per una quantità non superiore al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto di quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

### **Articolo 35 – Cessioni di aree e realizzazioni di standard pubblici o pertinenziali.**

**1** Ove il Piano e le presenti N.T.A. stabiliscano la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica, il Comune può consentire, invece della cessione, l'assoggettamento delle stesse ad uso pubblico nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- a) le aree siano destinate a servizi di standard di livello comunale (ex art. 21 L.R. 56/77);

- b) la loro localizzazione, configurazione e la dimensione non ne consentano un adeguato utilizzo per pubbliche attrezzature (punti a, b, c dell'art. 21.1 L.R. 56/77);
- c) sia stipulata specifica convenzione per la loro manutenzione, gestione e l'uso pubblico continuativo 24 ore su 24.

**2** Tutti gli interventi edilizi che comportino un incremento del carico urbanistico rispetto agli usi esistenti dovranno cedere, assoggettare o monetizzare le aree del corrispondente standard verificati sull'intero lotto.

**3** A specificazione delle disposizioni di legge vigenti per la cessione o l'assoggettamento nei casi di cui al primo comma, delle aree per servizi valgono le seguenti prescrizioni:

a) le aree per l'urbanizzazione primaria devono essere cedute nella dimensione minima prevista dalle tavole di Piano nell'area oggetto di intervento o, in assenza di questa, in misura non inferiore agli standard prescritti al successivo comma 4; lo standard di parcheggio pubblico può essere realizzato anche su più piani, interrati o in elevazione, purchè ne sia assicurata una effettiva e funzionale accessibilità pubblica, fermo restando che tali strutture non costituiscono volume o SUL ai fini del calcolo della capacità insediativa. Per lo standard di aree per verde attrezzato, qualora non previste nelle tavole di Piano nell'area oggetto di intervento, l'Amministrazione può consentire la monetizzazione.

b) Le aree per l'urbanizzazione secondaria, devono essere cedute nella misura prevista dalle tavole di Piano all'interno dell'area oggetto di intervento e, comunque in misura non inferiore a quanto definito ai successivi commi. Ove e per quanto non previsto nelle tavole di Piano, l'Amministrazione può consentire la monetizzazione.

c) Nel caso di interventi non soggetti a SUE può essere concessa la monetizzazione, corrispettiva di cessione e realizzazione di aree per servizi, qualora ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- l'intervento prevede uno standard di servizi inferiori ai mq. 12,50;
- l'intervento sia ubicato nel territorio agricolo, A, Af, As, Ne o nel C.S.;
- la configurazione dell'area oggetto di intervento impedisca la localizzazione di zone a parcheggio o a verde con diretta e funzionale accessibilità pubblica;
- il servizio non sia cartografato nelle tavole di Piano.

**4** Lo standard di aree per ogni abitante insediabile fatte salve maggiori previsioni delle tavole di Piano, è stabilita per la residenza in genere, indipendentemente dalla zona in cui è localizzata:

- a) aree per parcheggi = mq. 2,50
- b) aree per attrezzature scolastiche = mq. 5,00
- c) aree per attrezzature di interesse generale, servizi sociali, sport, sanità = mq. 5,00
- e) aree per verde attrezzato = mq. 12,50

**5** Gli standard minimi di aree per servizi da cedere per usi commerciali e direzionali sono stabiliti all'art. 21 della L.R. 56/77, con le specificazioni di cui al capo IV della presente normativa.

**6** Per le attività ricettive (ristoranti, alberghi e simili) e di pubblici servizi in genere, anche ove ricadenti in aree a servizi pubblici e privati, lo standard di aree per parcheggio è pari al 100% della SUL, con un minimo di un posto auto per camera.

**7** Per gli insediamenti produttivi lo standard minimo delle aree per parcheggi, misurato in percentuale del 10% sulla superficie fondiaria in caso di intervento in aree di completamento e di riordino o in misura percentuale del 20% sulla superficie territoriale in caso di aree di nuovo impianto (di cui all'art. 21 c.2 L.R. 56/77) è il seguente:

- nel tessuto produttivo esistente = 5%
- nel tessuto produttivo di nuovo impianto = 10%

**8** Nei casi di mutamento d'uso, lo standard da cedere è calcolato come differenza positiva tra quello pertinente all'uso esistente, e quello pertinente al nuovo uso proposto.

**9** Le aree destinate a standard dal Piano, possono essere acquisite dal Comune, nelle forme di legge, per la realizzazione di opere pubbliche, anche precedentemente all'approvazione di SUE o nei cui ambiti insistano le aree stesse. Il Comune può concordare la cessione gratuita delle aree considerandole come anticipazione sugli standard che dovranno essere ceduti in sede di intervento.

**10** I corrispettivi della monetizzazione e/o dell'acquisizione delle aree sono stabiliti da apposita deliberazione consigliare e risulteranno dalla valutazione, diversificata per le varie zone del territorio comunale, dei seguenti parametri:

- il valore/mq. dell'area priva di edificabilità;
- il costo medio/mq. delle opere di urbanizzazione primaria;
- il valore di posizione e funzionalità;
- il valore della capacità edificatoria (ove e per quanto acquisita).

**11** I corrispettivi di cui al comma 10 sono calcolati e versati all'atto del rilascio del permesso di costruire o di presentazione della D.I.A., oppure, alla stipula della convenzione.

**12** L'Amministrazione Comunale, in coerenza ai propri obiettivi e programmi, può decidere di realizzare direttamente determinate opere di urbanizzazione, così come può consentirne la realizzazione a carico dei soggetti attuatori, a scomputo totale o parziale della quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione.

**13** Le opere di cui al comma 12 sono definite da specifico progetto predisposto dalla Amministrazione Comunale o dalla stessa assunto su proposta progettuale del soggetto attuatore e i relativi costi sono definiti con riferimento al prezzario vigente al momento della predisposizione del progetto.

**14** Gli oneri di urbanizzazione sono commisurati, per le diverse tipologie, destinazioni e localizzazioni degli interventi, agli effettivi costi di realizzazione.

**15** La dotazione complessiva di parcheggi pertinenziali, non monetizzabili, di cui all'art. 41-sexies della L. 1150/1942 modificato dall'art. 2 della L. 122/1989 e s.m.i. (*1 mq. ogni 10 mc. di costruzione*) deve essere evidenziata nella richiesta di permesso di costruire o nella D.I.A., in aggiunta ai parcheggi pubblici di standard, con le seguenti precisazioni:

- a) per gli usi residenziali non devono comunque essere inferiori ad un posto auto per unità immobiliare;

**16** I parcheggi di cui al comma precedente sono realizzabili in superficie, o entro gli edifici nell'area di pertinenza delle unità immobiliari al cui servizio essi sono destinati.

**17** I parcheggi di pertinenza, limitatamente alla quota ex L. 122/89 art. 2, in caso di interventi che prevedano l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, devono essere previsti a dotazione delle unità aggiuntive per le quali dovrà in ogni caso essere garantito un posto macchina per ogni unità immobiliare in aumento.

**18** Nel caso che per la realizzazione dei servizi di standard si opti per l'assoggettamento ad uso pubblico di aree private, la spesa occorrente per la loro realizzazione non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

#### **Articolo 36 - Zone a verde pubblico.**

**1** Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi urbani e dei parchi di quartiere.

**2** In queste zone sono consentite, previo rilascio di una autorizzazione da regolamentarsi con apposita convenzione, unicamente costruzioni che integrino la destinazione di zona e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi bar per bibite e piccolo ristoro, dehors, impianti ricreativi, boxes per mostre a carattere temporaneo.

**3** Tali costruzioni possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee in diritto di superficie, rilasciate dall'Amministrazione Comunale o in proprietà ed approvate in sede di Consiglio Comunale.

**4** Le aree di pertinenza delle costruzioni stesse dovranno essere comunque mantenute di uso pubblico con obbligo di sistemazione a verde con alberature e relativi oneri di manutenzione e gestione, da parte del concessionario.

**5** Per ottenere il permesso di costruire le aree di cui al presente articolo, dovranno essere dotate delle opere di urbanizzazione primaria.

**6** E' concesso, in via eccezionale, un aumento «una tantum» di 50 mq. utili e calpestabili massimi, per tutti gli edifici esistenti al 30/09/1998 (data di adozione del progetto preliminare della variante n° 7).

#### **Articolo 37 - Zone per impianti pubblici.**

**1** Impianti e strutture tecniche, pubbliche, o di interesse pubblico, quali: centrali Enel, centrali telefoniche, cabine per valvole di acquedotto, vasche o impianti di depurazione, ecc. possono essere costruiti in qualunque punto del territorio Comunale, anche se non precisato nelle destinazioni di zona. Gli impianti di depurazione non possono essere localizzati nelle aree ricadenti nella fascia A del P.S.F.F. mentre possono essere localizzati nella fascia B qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori della fascia, previo parere di compatibilità dell'Autorità di bacino. Inoltre non sono soggetti a vincolo di indici di edificabilità, di rapporto di superficie coperta e di altezza, mentre dovranno rispettare le distanze dai confini e dai confini stradali con la sola esclusione delle piccole cabine di trasformazione Enel e telefoniche.

**2** L'edificazione pertanto sarà possibile mediante singolo permesso di costruire.

**3** La semplice posa di cavi relativi a linee di nuovo impianto, sia a livello urbano che extraurbano, o per sostituzione di linee preesistenti, è soggetta a semplice autorizzazione.

**4** Gli interventi edificatori di cui sopra da localizzare nelle fasce A e B del P.S.F.F. sono ammissibili alla condizione che non ostacolino il deflusso dell'acqua e non limitino in modo

significativo la capacità di invaso e sono comunque soggetti al parere di compatibilità<sup>7</sup> espresso dall'autorità idraulica competente.

### **Articolo 38 - Norme di tutela delle acque sotterranee**

**1** Su tutto il territorio comunale, esclusa la porzione ricadente nella fascia A del PAI, sarà possibile la trivellazione di pozzi ad uso irriguo purché la loro profondità consenta di sfruttare unicamente le riserve idriche da falda freatica, superficiale o libera, ponendo in essere le limitazioni di cui all'art. 4 della L.R. 30 aprile 1996, n. 22 s.m. e i.; la massima profondità autorizzabile è quella della base dell'acquifero superficiale, così come definita dalle isobate della Tavola 3 degli allegati geologici al Piano e dalla d.g.r. n. 34-11524 del 3 giugno 2009.

. La stessa limitazione di profondità si applica ai pozzi relativi ad altri utilizzi, ad esclusione delle acque da destinarsi al consumo umano o per l'industria alimentare.

**2** Il richiedente nel formulare la necessaria domanda all'Amministrazione competente dovrà allegare la documentazione redatta ai sensi del r.r. n. 10/R del 29 luglio 2003 e s.m.i e specificare il diametro e la profondità dell'opera che intende realizzare nonché il tipo di protezione dell'area in superficie onde evitare qualsiasi tipo di danneggiamento o pericolo per cose e persone.

### **Articolo 38 bis – Zone di salvaguardia del pozzo comunale.**

**1** Nelle aree di salvaguardia individuate in cartografia dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

**A) Zona di tutela assoluta.**

Tale area, corrispondente alla particella catastale n° 904 del Foglio 12, dovrà essere adibita esclusivamente alle opere di presa ed a costruzioni di servizio; dovrà essere provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.

**B) Zona di rispetto ristretta: isocrona 60 giorni.**

In questa Zona sono vietate le attività previste dall'art. 94 del D.L.vo 3 aprile 2006 n. 152, ovvero:

- a) la dispersione, di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;

<sup>7</sup> Per lo studio della compatibilità vedasi la direttiva dell'Autorità di bacino pubblicata sulla G.U. 11/05/'99 n° 225 avente per oggetto "criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B"

- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presenti negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona ristretta..

In occasione di interventi di manutenzione, le fognature esistenti dovranno essere sostituite con fognature a doppia tubazione, al fine di garantire da eventuali perdite delle stesse.

In questa zona potranno essere ammessi solamente interventi edilizi che non comportino un aumento del carico inquinante potenziale, quindi un aumento di rischi per il pozzo comunale.

#### **C) Zona di rispetto allargata.**

In questa seconda area più allargata si ritiene che, rispetto alla zona di rispetto a 60 giorni, possano essere ammessi insediamenti di tipo residenziale o produttivo ad esclusione di quelle attività che prevedano l'utilizzo di sostanze pericolose.

In particolare si dovrà evitare sempre la dispersione nei corpi idrici superficiali di reflui e liquami anche se conformi ai limiti tabellari previsti dalla normativa, come pure dovrà essere previsto un divieto d'uso di pesticidi e fertilizzanti che possano essere trasportati dalle acque superficiali o lisciviati in falda.

In ogni caso dovrà essere richiesto un parere alla competente autorità sanitaria locale per ogni tipo di insediamento in questa zona al fine di verificarne la compatibilità.

Si richiamano in ogni caso tutte le prescrizioni di cui alla Determinazione Regionale n.619 del 28.11.2000

### **Articolo 39 - Insediamenti di impianti ricreativi e sportivi.**

- 1** Su tutto il territorio comunale è concesso l'insediamento di impianti ricreativi e sportivi che non richiedano strutture edificate stabili, con l'unica limitazione imposta da eventuali fasce di rispetto per rischi geomorfologici e/o derivanti da leggi di tutela ambientale.
- 2** La realizzazione di questi insediamenti è comunque soggetta a rilascio di permesso di costruire subordinato, per quelli di iniziativa privata, a convenzione.
- 3** Questi impianti saranno da considerarsi equiparati, a tutti gli effetti, ad attrezzature di pubblico interesse.
- 4** Gli interventi edificatori di cui sopra da localizzare nelle fasce A e B del P.S.F.F. sono ammissibili alla condizione che non ostacolino il deflusso dell'acqua e non limitino in modo

significativo la capacità di invaso e sono comunque soggetti al parere di compatibilità<sup>8</sup> espresso dall'autorità idraulica competente.

**Articolo 40 - Aree destinate alla protezione civile e Area destinata ad "isola ecologica".**

- 1 Il P.R.G.C. individua un'area da vincolarsi all'uso della protezione civile.
- 2 Sui terreni vincolati è fatto divieto di effettuare piantumazioni che possano risultare di impedimento o di ostacolo all'eventuale utilizzo immediato dell'area.
- 3 Il Piano individua anche un'area da destinare ad "isola ecologica" per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani ricuperabili. Quest'area dovrà essere opportunamente schermata sul perimetro con piantumazioni arboree e/o siepi che impediscano la vista diretta dei materiali depositati.

**Articolo 41 – Aree relative al sedime dell'ex ferrovia.**

- 1 Queste aree, costituite dal vecchio tracciato ferroviario in disuso verso Saluzzo, che in cartografia risultano indicate con la simbologia di "ex ferrovia", sono da considerarsi, al momento della presente variante, "congelate" in attesa degli sviluppi dell'ipotesi di dismissione richiamata all'Articolo 23bis per l'area Re 9 relativa alla "ex stazione ferroviaria". Lo stesso vale per l'area Ic3 e altre proprietà FS, in quanto trattasi di rami ferroviari non ancora soppressi con apposito Decreto Ministeriale: pertanto tutte le proprietà delle FS sono da considerarsi a destinazione impianti ferroviari.
- 2 Al momento opportuno l'Amministrazione si propone di predisporre una "variante" specifica per individuare l'utilizzo di questo sedime a percorso pedonale e ciclabile e/o a ricucitura delle aree artigianali e industriali esistenti o previste e per formalizzare definitivamente le restanti previsioni ricadenti sulle aree ferroviarie.

**Articolo 42 - Eliminazione delle barriere architettoniche.**

- 1 Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato al rispetto e all'osservanza della vigente normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
- 2 Tale normativa dovrà essere rispettata anche nella realizzazione di tutte le opere pubbliche e richiamata espressamente nei certificati di collaudo e, nelle agibilità delle stesse.

**Articolo 43 - Aree comprese nelle perimetrazioni dell'ex «p.t.o.» («tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po).**

<sup>8</sup> Per lo studio della compatibilità vedasi la direttiva dell'Autorità di bacino pubblicata sulla G.U. 11/05/'99 n° 225 avente per oggetto "criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B"

- 1 Il P.R.G. individua la perimetrazione dell'ex P.T.O..
- 2 Ai fini dell'individuazione delle fasce di rispetto dei «percorsi storici» e dei «percorsi di fruizione» (art. 3.7.4.2 e 3.7.4.3 NTA dell'ex P.T.O), la cartografia di piano individua la perimetrazione dei «centri edificati - NE» entro i quali si interrompe la fascia stessa.
- 3 L'ex P.T.O. individua come “beni d'interesse documentario e di architettura minore” da salvaguardare, la Cascina San Marco, Cascina Ceresole, il Santuario e la “chiusa” in pietra posta presso la Frazione Brasse che nelle presenti N.T.A. sono stati assoggettati al dettato dell'art. 20 bis.(“Norme per gli interventi sugli edifici di interesse storico posti fuori della perimetrazione del Centro Storico”).
- 4 All'interno della perimetrazione dell'ex P.T.O. la ristrutturazione o la nuova edificazione degli edifici residenziali e delle strutture tecniche per le quali non si intenda proporre soluzioni tecniche di avanguardia (v. art. 27 comma 9 delle N.T.A.) dovrà essere impostata al massimo rispetto della “tipologia locale” richiamandosi cioè ad espressioni vernacolari che ripropongano volumi lineari, paramenti murari in mattoni a vista o intonacati a calce e dipinti a tinte tenui, serramenti verniciati in legno con gelosie, coperture in coppi o tegole curve rosse, ringhiere e recinzioni in ferro a disegno semplice dipinte a smalto, muretti simili alla muratura dell'edificio e pavimentazioni dell'aia non impermeabilizzanti. Per le “strutture tecniche tecnologicamente avanzate” si rimanda all'art. 27 comma 9 delle presenti N.T.A.
- 5 Le nuove costruzioni dovranno avere altezza massima non superiore a quella delle presistenze limitrofe o, in assenza, a 7 m. dalla linea di gronda.
- 6 Nell'area attigua al parco del Santuario della Beata Vergine del Pilone, espressamente individuata come «zona per attrezzature d'interesse collettivo», e più precisamente nella porzione della stessa non ricadente nella fascia di 50 metri prevista a rispetto del «percorso di fruizione» individuato dall'ex P.T.O., è possibile realizzare strutture di servizio e completamento dell'Istituto Lattiero Caseario e delle Tecnologie Agro-alimentari.  
L'edificazione di queste strutture è subordinata al rispetto delle seguenti «norme costruttive particolari»:

#### 6.1 volumi e loro aggregazione

L'edificio, o gli edifici, dovrà avere caratteristiche singole e aggregazionali tali da inserirsi in modo non traumatico nell'ambiente circostante, «riproponendo» schemi e volumi propri della cultura storica del luogo.

L'edificio, o gli edifici, potrà essere a uno o due piani, con un'altezza massima di metri 7.50, e avere impianto lineare o da esso derivato, secondo la tipologia locale.

Eventuali successive aggregazioni e/o ampliamenti dovranno avvenire: in linea, per aggregazione laterale od ortogonale, riproponendo in questo caso spazi interni (cortile) che dovranno essere pavimentati con materiali tradizionali non completamente impermeabilizzanti.

#### 6.2 lo spazio destinato a «servizi» nel verde e il raccordo visivo con il Santuario

In tutta l'area destinata a servizi si dovrà prevedere un'accurata sistemazione del verde, evitando nel modo più assoluto l'uso di essenze non autoctone.

Potranno essere utilizzati arbusti e rampicanti per formare cespugli, aiuole, bordure e delimitazioni: anche in questo caso dovranno essere utilizzate esclusivamente essenze tipiche del luogo.

Questi «spazi verdi» dovranno realizzare il raccordo visivo fra la nuova struttura e il complesso storico del Santuario (edifici e parco), oltre che fra la nuova struttura e la

campagna circostante. La «vista» del Santuario dovrà essere salvaguardata e conservata nella sua autonomia, specie in rapporto al «percorso di fruizione» già individuato dall'ex P.T.O.

Anche i percorsi interni all'area destinata a «servizi» dovranno evitare superfici impermeabili utilizzando materiali quali: la terra battuta, la ghiaia, i ciottoli, la pietra in lastre, i cubetti, ecc. scelti in funzione della destinazione prevista.

### 6.3 materiali previsti

I materiali da utilizzare per l'edificazione dell'ampliamento dell'Istituto Lattiero Caseario e delle Tecnologie Agro-alimentari dovranno rispettare e riproporre quelli storicamente ricorrenti in loco:

#### a) murature:

- muratura intonacata a calce e dipinta a tinte tenui preferibilmente naturali (calci o silicati);
- eventuali piccole campiture murarie potranno essere lasciate in mattoni a vista, ma solo per evidenziare quegli elementi che per tradizione non erano intonacati (pilastri del rustico, comignoli, ecc.), in questo caso i mattoni dovranno essere pieni del tipo comune, legati con giunto a calce forte, stilato. In questo genere possono essere previsti eventuali grigliati realizzati con mattoni disposti a disegno sfalsato.

E' concesso l'utilizzo del mattone a vista purché esso sia lavorato in modo da non costituire un semplice rivestimento, ma da denunciare le funzioni strutturali proprie dei singoli elementi costruttivi;

#### b) coperture:

- dovranno essere realizzate con schema tradizionale a falde (a capanna), con orditura in legno a vista nella parte sporgente dal muro;
- il manto di copertura dovrà essere in coppi o tegole curve di cotto di colore rosso;
- i comignoli dovranno essere di disegno semplice riferito alla tradizione locale;

#### c) gronde e faldali

- le gronde, i faldali e i discendenti dovranno essere realizzati in lamiera di rame, di ferro zincato o di lamiera preverniciata di opportuno spessore, con assoluto divieto di usare p.v.c. o materiali simili;

#### d) serramenti

potranno avere forme e dimensioni diverse relazionate con le diverse parti e funzioni dell'edificio:

- la parte destinata a uffici, aule e servizi dovrà avere serramenti:
- in legno a una o più campiture, verniciati a smalto,
- eventuali chiusure, esclusivamente a gelosia, dovranno essere realizzate in legno smaltato.

Nella porzione di edificio destinata a laboratorio potranno essere utilizzati «serramenti tecnici» anche in alluminio verniciato, ferro, ecc. colorati e non lasciati naturali.

E' comunque esclusa l'anodizzazione argento e oro.

#### e) inferriate e ringhiere

- dovranno essere realizzate in ferro a disegno lineare semplice;

#### f) recinzione

- l'intera area destinata a servizi non dovrà essere recintata con muri, ma esclusivamente con eventuali recinzioni basse realizzate con rete metallica.

Muretti potranno eventualmente delimitare esclusivamente l'ambito dell'edificio.

6.4 elementi tecnologici speciali

Se necessario potranno essere realizzati elementi tecnologici speciali indispensabili ai servizi e alle strutture da realizzare, purché siano adeguatamente separati dal complesso monumentale, e debitamente progettati per evitare impatti visivi;

6.5 la strada di accesso

potrà essere realizzata lungo il muro di delimitazione del parco del Santuario secondo il tradizionale schema rilevabile in presenza di parchi pubblici e/o privati;

6.6 raccordo ambientale

il progetto dovrà essere corredato da uno studio che illustri l'inserimento ambientale fra il nuovo edificio e il complesso monumentale del Santuario.

g) recinzione

- l'intera area destinata a servizi non dovrà essere recintata con muri, ma esclusivamente con eventuali recinzioni basse realizzate con rete metallica.

Muretti potranno eventualmente delimitare esclusivamente l'ambito dell'edificio.

6.4 elementi tecnologici speciali

Se necessario potranno essere realizzati elementi tecnologici speciali indispensabili ai servizi e alle strutture da realizzare, purché siano adeguatamente separati dal complesso monumentale, e debitamente progettati per evitare impatti visivi;

6.5 la strada di accesso

potrà essere realizzata lungo il muro di delimitazione del parco del Santuario secondo il tradizionale schema rilevabile in presenza di parchi pubblici e/o privati;

6.6 raccordo ambientale

il progetto dovrà essere corredato da uno studio che illustri l'inserimento ambientale fra il nuovo edificio e il complesso monumentale del Santuario.

**Articolo 43 bis – Biodiversità (L.R. 19/2009 e s.m.i.).**

Si recepisce il dettato dell'art. 6 della L.R. 19/2009 che delimita sul nostro territorio le "aree contigue della fascia fluviale de Po – cuneese" riportando questo perimetro nella tavola D2 - Azzonamento.

**Articolo 44 – Disciplina generale per la tutela idrogeologica del territorio.**

**1** In rapporto all'assetto geomorfologico e alla situazione geologica del territorio comunale di Moretta dettagliatamente analizzato nella documentazione geologica allegata al presente progetto di Variante Generale e alla tutela paesaggistica del territorio stesso, qualsiasi intervento che comporti alterazione del suolo quali:

- a) scavi oltre 1 m. di profondità;
- b) movimenti di terra;
- c) perforazioni di pozzi
- d) impermeabilizzazioni di suoli

dovranno essere preceduti da opportuni studi ai sensi del D.M. 14/01/2008, eseguiti da tecnici abilitati, volti rispettivamente a:

- 1) stabilire il grado di sicurezza indicando eventuali modalità di contenimento e di sostegno;
- 2) garantire provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelativi e risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo;
- 3) prevedere la regimazione del deflusso delle acque addotte in superficie;
- 4) garantire un adeguato smaltimento delle acque piovane tale da non indurre diminuzione dei tempi di corrivazione.

#### **Articolo 45 – Norme relative alla classificazione di pericolosità geomorfologica del territorio**

**1** L'intero territorio viene classificato in funzione della Pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circolare P.G.R. 8 Maggio 1996, n. 7/LAP e successiva Nota Tecnica Esplicativa.

### **2 CLASSE II**

#### **PRESCRIZIONI GENERALI**

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi configurano una pericolosità da bassa a moderata derivante da uno o più fattori penalizzanti, sono consentite nuove edificazioni, purchè gli interventi non incidano negativamente sulle aree limitrofe e non ne condizionino l'edificabilità.

A tal fine gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento dovranno essere preceduti, ai sensi del D.M. 14/01/2008, da specifici studi geologici e geotecnici finalizzati a definire le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere e le tipologie di fondazione da adottare; tali risultanze dovranno essere recepite dal progetto geotecnico delle opere di fondazione.

La fattibilità dei locali interrati e semi-interrati dovrà essere definita sulla base di uno specifico studio geologico e geotecnico sulle acque sotterranee caratterizzato dai contenuti di cui alla successiva lettera b) punto 2, che evidenzii l'assenza di interferenze o, in caso di interferenza possibile, valuti e risolva le problematiche geotecniche delle sottospinte e suggerisca i più idonei interventi di minimizzazione (depressione dinamica del livello di falda, impermeabilizzazioni); in quest'ultimo caso, il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio,

nella forma di atto pubblico registrato all'Ufficio del Registro e trascritto in Conservatoria, che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose o a persone comunque derivanti dalla problematica segnalata.

**a) Classe IIa**

1) Porzioni di territorio che non presentano situazioni di dissesto, ma risultano caratterizzate dalla presenza di terreni a mediocri o scadenti caratteristiche geotecniche fino a profondità variabili dai 5 ai 20 metri; specifiche indagini geognostiche e geotecniche, programmate in modo da caratterizzare il volume significativo di sottosuolo di ogni singola opera, saranno finalizzate, ai sensi del D.M. 14/01/2008 a definire il modello geologico e geotecnico del sito di intervento e a produrre la progettazione geotecnica delle opere di fondazione.

2) La relazione geologica e geotecnica, redatta ai sensi del D.M 14/01/2008 e facente parte degli elaborati progettuali, dovrà valutare:

- la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione, nei casi di interventi sulle opere strutturali (fondazioni o muri portanti) o di opere che alterino la distribuzione dei carichi;
- previsione di eventuali interventi necessari a migliorare le condizioni di stabilità dell'insieme opera-terreni di fondazione.

**b) Classe IIb**

1) Porzioni di territorio che non presentano situazioni di dissesto, ma, oltre a essere caratterizzate dalla presenza di terreni a mediocri o scadenti caratteristiche geotecniche fino a profondità che possono raggiungere i 20 metri, sono potenzialmente soggette a ristagni e/o limitati allagamenti a causa della risalita del livello della falda freatica fino a profondità di interazione diretta con il piano campagna e/o, marginalmente, a causa di locali anomalie di regimazione della rete idrografica minore e dei canali di scolo; l'utilizzo di tali aree, a seguito degli studi ai sensi del D.M. 14/01/2008, che oltre a precisare quanto indicato nella norma di cui alla classe IIa, saranno finalizzati a definire gli accorgimenti tecnici per la minimizzazione della pericolosità, dovrà essere subordinato alla valutazione dell'eventuale necessità di proporre vincoli costruttivi.

2) La relazione geologica e geotecnica, redatta ai sensi del D.M 14/01/2008 e facente parte degli elaborati progettuali, dovrà valutare:

- la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione, nei casi di interventi sulle opere strutturali (fondazioni o muri portanti) o di opere che alterino la distribuzione dei carichi;
- previsione di eventuali interventi necessari a migliorare le condizioni di stabilità dell'insieme opera-terreni di fondazione;
- la circolazione idrica superficiale e sotterranea e le eventuali interferenze con l'intervento previsto; nel caso delle acque sotterranee dovranno essere precisamente individuati i valori di minima soggiacenza della falda freatica in corrispondenza al lotto in oggetto (sulla base di punti di misura esistenti o appositamente predisposti), tenendo conto delle fluttuazioni stagionali e pluri-annuali, a partire dai dati di

registrazione in continuo della rete di monitoraggio regionale (piezometro in località Campo sportivo - Codice identificativo P14-1)

### **c) Classe IIc**

**1** Porzioni di territorio che non presentano situazioni di dissesto, ma, oltre a essere caratterizzate dalla presenza di terreni a mediocri o scadenti caratteristiche geotecniche fino a profondità che possono raggiungere i 20 metri, sono potenzialmente soggette a ristagni e/o limitati allagamenti a causa di locali anomalie di regimazione della rete idrografica minore e dei canali di scolo e/o a causa della risalita del livello della falda freatica fino a profondità di interazione diretta con il piano campagna; in tali aree si dovranno realizzare studi ed approfondimenti di indagine ai sensi del D.M. 14/01/2008, che oltre a precisare quanto indicato nella norma della classe IIa, saranno finalizzati a definire gli accorgimenti tecnici per la minimizzazione della pericolosità e la necessità di subordinarne l'utilizzo a specifici vincoli costruttivi (edifici in rilevato, assenza di locali interrati).

**2** La relazione geologica e geotecnica, redatta ai sensi del D.M 14/01/2008 e facente parte degli elaborati progettuali, dovrà valutare:

-la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione, nei casi di interventi sulle opere strutturali (fondazioni o muri portanti) o di opere che alterino la distribuzione dei carichi;

-previsione di eventuali interventi necessari a migliorare le condizioni di stabilità dell'insieme opera-terreni di fondazione;

-la circolazione idrica superficiale e sotterranea e le eventuali interferenze con l'intervento previsto; nel caso delle acque sotterranee dovranno essere precisamente individuati i valori di minima soggiacenza della falda freatica in corrispondenza al lotto in oggetto (sulla base di punti di misura esistenti o appositamente predisposti), tenendo conto delle fluttuazioni stagionali e pluri-annuali, a partire dai dati di registrazione in continuo della rete di monitoraggio regionale (piezometro in località Campo sportivo - Codice identificativo P14-1)

## **3 CLASSE III** **PRESCRIZIONI GENERALI**

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe III dove gli elementi configurano una pericolosità da moderata a molto elevata, gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento consentiti dovranno essere preceduti, ai sensi del D.M 14/01/2008, da specifiche indagini geognostiche, studi geologici e geotecnici finalizzati a definire le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione da adottare, nonché l'integrazione della relazione geologica con una positiva Verifica tecnica prodotta ai sensi dell'art. 9 comma 12 delle NdA del PAI, che dovrà anche ottemperare a quanto definito nella classe II per i locali interrati e semi-interrati; tali risultanze dovranno essere recepite dal progetto delle opere.

Per tutti gli interventi ammessi, il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio, nella forma di atto pubblico registrato all'Ufficio del Registro e trascritto in Conservatoria, nel quale sia indicata la classificazione di pericolosità del presente Piano, che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose o a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

### **a) Classe IIIa**

Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati esterne alle perimetrazioni del dissesto, ma intercluse o contigue ad esse, che per motivi cautelativi debbono essere ritenute inidonee a nuovi insediamenti. In tali aree sono consentiti gli interventi di cui all'art. 39, comma 4 delle NTA del PAI, previa positiva verifica tecnica ai sensi dell'art. 9, comma 12 delle stesse NTA:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

### **b) Classe IIIa1**

Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati interne alla fascia di rispetto della rete idrografica minore (10 metri dal piede dell'argine o dalla sponda naturale per i corsi d'acqua demaniali e privati principali, 5 metri dal piede dell'argine o dalla sponda naturale per i restanti) che, per effetto di una generica pericolosità potenziale, sono cautelativamente da ritenersi fasce di rispetto di inedificabilità assoluta, ai sensi del R.D. 523/1904.

Per gli edifici isolati esistenti, in tali aree sono ammessi,

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con adeguamento igienico-funzionale), di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, con esclusione di incremento del carico antropico o formazione di nuove unità abitative;
- la realizzazione di recinzioni di tipo discontinuo (aperte);

### **c) Classe IIIb**

Porzioni di territorio edificate interne alla fascia di rispetto della rete idrografica minore (10 metri dal piede dell'argine o dalla sponda naturale per i corsi d'acqua demaniali e privati principali, 5 metri dal piede dell'argine o dalla sponda naturale per i restanti) che, per effetto di una generica pericolosità potenziale, sono caute-

lativamente da ritenersi fasce di rispetto di inedificabilità assoluta, ai sensi del R.D. 523/1904.

In tali aree, per le quali non sono previsti interventi di riassetto territoriale se non in settori contigui a delimitazioni di dissesto lineare od areale, sono ammessi::

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con adeguamento igienico-funzionale), di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, con esclusione di incremento del carico antropico o formazione di nuove unità abitative;
- la realizzazione di recinzioni di tipo discontinuo (aperte);

#### **d) Classe IIIa2**

Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati interne alle Fasce "A" del torrente Varaita e del Fiume Po e settori inondabili con pericolosità anche elevata, prodotti da tracimazioni in sponda sinistra del torrente Varaita, in concomitanza di eventi di piena anche solo poco più che ordinari.

Tali aree, anche se esterne alle Fasce Fluviali, in attesa dei necessari interventi di mitigazione e/o difesa, sono da ritenersi cautelativamente inidonee a nuove costruzioni.

Alle stesse si applicano pertanto le norme della classe IIIa-E1.

#### **e) Classe IIIa3**

Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati interne alle Fasce "B" del torrente Varaita e del fiume Po; per le finalità connesse al presente Piano, in tali aree si applicano le norme di cui all'art. 30 delle NTA del PAI e sono consentiti i seguenti interventi di cui all'art. 39, comma 4 delle NTA del PAI:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

d) per gli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c), non sono ammessi incrementi del carico antropico o formazione di nuove unità abitative.

**f) Classe IIIa-E1 (Pericolosità molto elevata – EeA)**

Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità molto elevata e pertanto inadatte a nuovi insediamenti. Per gli edifici esistenti sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con adeguamento igienico funzionale, ma senza incremento di superficie o di volume), di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione di tipo A con esclusione di incremento del carico antropico o formazione di nuove unità abitative;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino incremento del carico insediativo.

In applicazione all'art. 9, comma n. 5, delle N.d.A. del P.A.I., fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, in tali aree sono inoltre consentiti:

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in

sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.”

**g) Classe IIIa-E2 (Pericolosità elevata – EbA)**

Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità elevata e pertanto inidonee a nuovi insediamenti. Per gli edifici esistenti sono esclusivamente consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- b) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino incremento del carico insediativo;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume, con esclusione di incremento del carico antropico o formazione di nuove unità abitative;
- d) gli interventi di ampliamento per adeguamento igienico-funzionale, senza aumento del carico antropico;
- e) gli interventi di cui all'art. 39, comma 4 delle Nda del PAI.

- opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

- interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

- interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

L'autorizzazione degli interventi di cui ai precedenti punti “d” ed “e”, è subordinata alla produzione di una "Verifica tecnica " ai sensi dell'art. 9, comma 12 delle Nda del PAI che indichi gli accorgimenti tecnici e/o prescrizioni a cui l'intervento deve essere assoggettato, nonché valuti le interazioni dello stesso con gli edifici esistenti, in modo da garantire di non provocare incremento delle condizioni di rischio nelle aree circostanti, né significativa diminuzione delle capacità di invaso

In applicazione all'art. 9, comma n. 5 e 6, delle N.d.A. del P.A.I., fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, in tali aree sono inoltre consentiti:

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.”
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

#### **h) Classe IIIb4**

##### **1 Interventi ammessi in assenza degli interventi di riassetto territoriale**

Porzioni di territorio edificate che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità elevata o molto elevata, nelle quali sono pertanto necessari interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico di tipo strutturale a tutela del patrimonio urbanistico esi-

stente. In tali aree in assenza degli interventi di riassetto territoriale, sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con adeguamento igienico funzionale, ma senza incremento di superficie o di volume), di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione di tipo A, con esclusione di incremento del carico antropico o formazione di nuove unità abitative;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino incremento del carico antropico.

Le previsioni progettuali di interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, debbono essere realizzati al di sopra della quota di sicurezza, individuata attraverso la definizione dei tiranti idrici relativi alla portata Q200 per Tempo di Ritorno duecentennale, così come definita dall'Autorità di Bacino del Fiume Po e corrispondente alla delimitazione della Fascia B, incrementati di un franco di sicurezza di valore adeguato. Spetterà responsabilmente al Professionista redattore dello studio, valutare l'entità del franco di sicurezza, tenuto conto della pericolosità del contesto, della vulnerabilità dell'opera e dell'affidabilità dei metodi di definizione della quota di sicurezza.

## **2 Interventi ammessi a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale (di tipo strutturale).**

In seguito alla realizzazione delle opere e alla conseguita minimizzazione del rischio, sulla base della procedura definita al seguente comma 5, potranno essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie e volume ed ampliamenti per adeguamenti igienico-funzionali senza incremento del carico antropico. Per le attività agricole e le residenze rurali connesse alla conduzione aziendale ricadenti in fascia A del PAI, si applicano le norme di cui all'art. 39, comma 3, delle NTA del PAI:

- interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativi e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Per le attività agricole e le residenze rurali connesse alla conduzione aziendale esterne alla fascia A del PAI, pur in assenza delle opere di riassetto territoriale, si applicano le norme di cui all'art. 39, comma 4 delle NTA del PAI.

- opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quel-

li potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

- interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

### **i) Classe IIIb3**

#### **1 Interventi ammessi in assenza degli interventi di riassetto territoriale**

Porzioni di territorio edificate che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità elevata, nelle quali sono pertanto necessari interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico di tipo strutturale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In tali aree in assenza delle opere, sono esclusivamente consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- b) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino incremento del carico antropico;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume, con esclusione di incremento del carico antropico o formazione di nuove unità abitative;
- d) gli interventi di ampliamento per adeguamento igienico-funzionale, senza aumento del carico antropico;
- e) gli interventi di cui all'art. 39, comma 4 delle Nda del PAI:

- opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

- interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

- interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto

L'autorizzazione degli interventi di cui ai precedenti punti "d)" ed "e)", è subordinata alla produzione di una "Verifica tecnica" ai sensi dell'art. 9, comma 12 delle N.d.A. del PAI che indichi gli accorgimenti tecnici e/o prescrizioni a cui l'intervento deve essere assoggettato, nonché valuti le interazioni dello stesso con gli edifici esistenti, in modo da garantire di non provocare incremento delle condizioni di rischio nelle aree circostanti, né significativa diminuzione delle capacità di invaso.

Le previsioni progettuali di interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, debbono essere realizzati al di sopra della quota di sicurezza, individuata attraverso la definizione dei tiranti idrici relativi alla portata Q200 per Tempo di Ritorno duecentennale, così come definita dall'Autorità di Bacino del Fiume Po e corrispondente alla delimitazione della Fascia B, incrementati di un franco di sicurezza di valore adeguato. Spetterà responsabilmente al Professionista redattore dello studio, valutare l'entità del franco di sicurezza, tenuto conto della pericolosità del contesto, della vulnerabilità dell'opera e dell'affidabilità dei metodi di definizione della quota di sicurezza.

## **2 Interventi ammessi a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale (di tipo strutturale)**

In seguito alla realizzazione degli interventi di riassetto e alla conseguita minimizzazione del rischio, sulla base della procedura definita al successivo comma 5, potranno essere ammessi :

- gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale, che comportino solo un modesto incremento del carico antropico.

### **1) Classe IIIb2**

#### **1 Interventi ammessi in assenza degli interventi di riassetto territoriale**

Porzioni di territorio edificate che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e da dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità da elevata a media moderata, nelle quali sono pertanto necessari interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico di tipo strutturale a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In tali aree, in assenza degli interventi di riassetto territoriale sono consentiti:

- f) - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione di tipo A con esclusione di incremento del carico antropico o formazione di nuove unità abitative;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino incremento del carico antropico.

In assenza degli interventi di riassetto territoriale, le previsioni progettuali volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, debbono essere realizzati al di sopra della quota di sicurezza individuata attraverso la definizione dei tiranti idrici relativi alla portata Q200 per Tempo di Ritorno duecentennale, così come definita dal modello idraulico del presente Piano, incrementati di un franco di sicurezza di valore adeguato. Spetterà responsabilmente al Professionista redattore dello studio, valutare l'entità del franco di sicurezza, tenuto conto della pericolosità del contesto, della vulnerabilità dell'opera e dell'affidabilità dei metodi di definizione della quota di sicurezza.

## **2 Interventi ammessi a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale (di tipo strutturale)**

In seguito alla realizzazione degli interventi di riassetto e alla conseguita minimizzazione del rischio, sulla base della procedura definita al successivo comma 5, potranno essere ammessi:

- gli interventi di nuova edificazione che comportino un incremento del carico antropico, purchè gli stessi prevedano che le superfici destinate alla presenza continuativa di persone, siano realizzati al di sopra della quota di sicurezza, individuata attraverso la definizione dei tiranti idrici relativi alla portata Q200 per Tempo di Ritorno duecentennale, così come definita dal modello idraulico del presente Piano, incrementati di un franco di sicurezza di valore adeguato. Spetterà responsabilmente al Professionista redattore dello studio, valutare l'entità del franco di sicurezza, tenuto conto della pericolosità del contesto, della vulnerabilità dell'opera e dell'affidabilità dei metodi di definizione della quota di sicurezza. Le opere e gli interventi dovranno garantire di non provocare incremento delle condizioni di rischio nelle aree circostanti, né significativa diminuzione delle capacità di invaso.

## **4 PRECISAZIONI SULLA DEFINIZIONE DI “INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO”**

A maggior chiarimento e specificazione di quanto contenuto al punto 7.3 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996, n. 7/LAP, ai sensi del punto 6 dell'allegato “A” della DGR 2-11830, non costituiscono incremento del carico antropico, le trasformazioni che non consentono l'aumento di unità abitative e/o aziendali, relative a:

- interventi di adeguamento su edifici esistenti finalizzati ad una loro più razionale fruizione, purchè limitati all'interno della sagoma edilizia dei fabbricati esistenti, mediante recupero di sottotetti esistenti o di ex-rustici o tettoie;
- interventi edilizi su edifici esistenti quali la realizzazione di ulteriori locali (modesti ampliamenti), comunque destinati;
- la realizzazione di ulteriori locali (quali pertinenze, box, vani tecnici, depositi), purché non comportino la presenza continuativa di persone.

## **5 PROCEDURE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE E LA MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO NELLE CLASSI IIIB**

Il meccanismo attuativo degli interventi di riassetto territoriale per l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità dovrà essere conforme a quanto indicato al punto 7.10 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996, n. 7/LAP.

Le valutazioni relative alla mitigazione del rischio, che spetteranno all'Amministrazione Comunale, dovranno essere sviluppate sulla sorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da un geologo e da professionisti competenti, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la minimizzazione della pericolosità (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente alla Amministrazione Comunale formalizzare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, a mezzo di adeguato atto amministrativo.

## **6 SPONDE ED ATTRAVERSAMENTI DEI CORSI D'ACQUA**

- Non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolo idrografico minore, come individuati nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (tavola 5) (con esclusione dei fossi stradali), mediante tubi o scatolari anche se di ampia sezione;
- non sono ammesse occlusioni (anche parziali) dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;
- la realizzazione di nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua è subordinata all'esecuzione di idonee verifiche idrauliche, redatte a norma della "Direttiva N. 4" allegata al P.A.I.;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze delle verifiche di portata.

## **7 Ambito paesistico di pertinenza fluviale**

- Le fasce A) e B) individuate dal P.A.I. nel P.t.p. sono riconosciute come "ambito paesistico di pertinenza fluviale".
- Negli ambiti di pertinenza fluviale precedentemente definiti è prioritario mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene e conservare e migliorare le caratteristiche naturali e ambientali del sistema fluviale.

- Negli ambiti di pertinenza fluviale sono esclusi interventi di realizzazione di nuove discariche e impianti di trattamento e smaltimento dei rifiuti.

#### **Articolo 46 – Area di rinaturalizzazione ambientale.**

**1** Trattasi di un'area per la quale esiste una proposta, formulata dall'I.P.L.A (Istituto per le piante da legno e l'ambiente), per la creazione di una grande zona umida idonea ad ospitare l'avifauna (soprattutto di passo, ma anche nidificante) e al contempo creare una serie di stagni idonei ad ospitare popolazioni riproduttive di anfibi e di invertebrati acquatici .

**2** L'area umida principale potrà essere caratterizzata da un livello dell'acqua basso (5-20 cm), con alcune zone più profonde ma mai superiori a 50 cm. e da alcune isole idonee al pernottamento e alla nidificazione di alcune specie in modo da ottenere una sistemazione idonea ad attirare una ricca avifauna tra cui anche anatidi, limicoli (soprattutto di passo) e aironi.

**3** In quest'area è inoltre consentito realizzare, una recinzione di protezione, percorsi di servizio per la manutenzione dell'area e un fossato perimetrale della sezione di m. 1-1,50 di altezza e 4 m. di larghezza, con funzione protettiva e di riserva idrica. E' inoltre consentito realizzare percorsi (sentieri) di accesso e capanni di osservazione riservati ai visitatori.

**4** I capanni potranno essere realizzati in muratura, per la parte eventualmente seminterrata, e in legno e tela per la restante parte.

**5** Tutte le opere di sostegno della recinzione, gli accessi pedonali e non, compresi i cancelli, dovranno essere, in accordo alle finalità ambientali del sito, realizzati in legno riproponendo schemi e tipologie storicizzate.

**6** Qualora quest'area venga effettivamente realizzata ricadendo pertanto tra quelle tutelate ai sensi del D.P.R. 448/76, sarà necessario provvedere eventuali specifiche fasce di rispetto a tutela dell'area stessa.

#### **Articolo 47 – Disposizione transitoria.**

**1** Conservano validità ed efficacia fino alla scadenza stabilita o all'esaurimento delle potenzialità edificatorie previste dalle norme del P.R.G.C. vigente all'atto di sottoscrizione o approvazione di Consiglio Comunale:

- le convenzioni;
- gli atti di impegno unilaterali;
- gli strumenti urbanistici esecutivi vigenti,

con i relativi obblighi in termini di standard e urbanizzazioni, nonché con le caratteristiche planovolumetriche ed edilizie e le prescrizioni di cui alle norme sopracitate.

**2** Verranno parimenti valutate sulla base degli indici, parametri e criteri di calcolo stabiliti dal P.R.G.C. vigente al momento del rilascio dell'originario provvedimento di assenso le varianti a permessi di costruire ed a D.I.A..

**3** Per tutte le aree soggette a previsioni edificatorie dal precedente P.R.G.C. ed in fase di attuazione, valgono, fino alla scadenza dei termini di legge, oltre le prescrizioni di area ed i vincoli definiti dalle presenti Norme e cartografie di Piano, le seguenti ulteriori possibilità:

- la volumetria realizzabile massima è quella ammessa dal P.R.G.C. vigente alla data del rilascio del Permesso di Costruire;
- la volumetria potrà subire modifiche di sagome, localizzazione e orientamento solo all'interno del lotto di pertinenza;
- le aree a standard, ove non riconfermate dal Piano e fatte salve le quantità definite da Convenzioni e/o SUE, dovranno essere dismesse o assoggettate e potranno subire variazioni di localizzazione o sagoma, oppure potranno essere monetizzate in tutto o in parte, previo riconvenzionamento con l'Amministrazione.

**TABELLA AREE PER SERVIZI SOCIALI A SERVIZIO DELLE RESIDENZE  
 a gennaio 2012.**

- abitanti esistenti al 31/12/2009	4.307 (1)
- abitanti teorici insediabili secondo il P.R.G.C. vigente a marzo 2010 =	348
- abitanti teorici "aggiuntivi" cioè nuovi insediabili con la presente "variante generale"	396
	-----
- abitanti teorici complessivi	5.051 (2)

Ripartizione delle aree	superficie espressa in mq.			dotazione espressa in mq/abitante		
	esistente (3)	Prevista	Totale (4)	esistente (3/1)	finale (4/2)	Art. 21 L.R. 56/77
a – istruzione						
a.1 scuola materna	4.649		4.649	1,08	0,91	
a.2 scuola elementare	8.694		8.694	2,02	1,69	
a.3 scuola media dell'obbligo	6.720		6.720	1,56	1,31	
scuola superiore: istituto lattiero caseario e corso post universitario	11.120		11.120	2,58	2,17	
totale	31.183		31.183	7,24	6,08	5,00
b – attrezzature d'interesse comune						
b.1 centro civico e commerciale	12.350		12.350	2,87	2,41	
b.2 centro religioso	6.372		6.372	1,48	1,24	
b.3 centro assisten.le e sanitario	10.000		10.000	2,32	1,94	
b.4 centro culturale	3.981		3.981	0,92	0,78	
b.5 centro sociale	3.400		3.400	0,79	0,66	
totale	36.103		36.103	8,38	7,03	5,00
c – aree verdi						
c.1 per lo sport	39.960		39.960	9,28	7,78	
c.2 per svago e riposo	23.387		23.387		4,55	
c.3 per gioco bimbi	19.699	1.818	21.517	4,57	4,19	
totale	83.046	1.818	84.864	13,85	16,53	12,50
d – parcheggio pubblico	34.881	595	35.476	8,10	6,91	
totale	34.881	595	35.476	8,10	6,91	2,50
TOTALI	185.213	2.413	187.626	37,57	36,54	25,00
I – isola ecologica	1.320	3.631	4.951	1,15	0,96	
Ar-area di rinatur.ambientale		110.117	110.117		21,44	
TOTALI	1.320	113.748	115.068	1,15	22,41	

**SINTESI DELLE UTILIZZAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C.  
 a gennaio 2012.**

Zona	Superficie in mq			Volume residenziale in mc			Abitanti numero			
	resid.le	commer.le	produt.va	esist.te	recup.to	previsto	totale	esist.ti	previsti	totale
omogenea										
CS	109.189			209.505	8.874		200.631	623		623
Rr	99558			115650			115650	769		769
Rc confer.	340560			184.058			184.058	1.792		1.792
Rc ex As	3.596			400		2.517	2.917	1	21	22
Rc consor.	2.250					6.750	6.750		56	56
Rc ex Ce	8.894					6.226	6.226		52	52
Rc ex Re	252.045			176.432			176.432	343		343
Re	54.803					38.362	38.362		320	320
Re9	40.180					13.259	13.259		110	110
PEEP	71.850			33.574		22.091	55.665	249	184	433
Ce	22.161									
Cn	8160									
Ic		170.811						26		26
Ir		220.750						6		6
In		252.992						3		3
A+As+Af				152.040				496		496
TOTALI								4.308	743	5.051