

REGIONE PIEMONTE

**COMUNE DI MORETTA**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE PARZIALE n° 20**

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

Adottato con Delib. G.M. n. .... del .....

**DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA PREVENTIVA DI  
ASSOGETTABILITA' ALLA V.A.S.**

Moretta, febbraio 2015

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Geom. Carlo Cortassa

IL SINDACO  
Dott. Sergio BANCHIO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.sa Mariagrazia Manfredi

I PROGETTISTI  
Arch. Giorgio ROSSI  
Arch. Chiara Avagnina

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Roberto MINA

## 1 INTRODUZIONE

1.1 Finalità del documento

1.2 V.A.S. - riferimenti normativi relativi alla procedura di esclusione

1.3 Modello procedurale assunto

## 2 ESAME DELLE CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

2.1 Motivazioni che stanno alla base delle scelte della Variante

2.2 Descrizione sintetica degli interventi previsti nella Variante

2.2.1 Modifiche apportate alla cartografia di Piano

2.2.2 Modifiche normative

## 3 DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

3.1 Individuazione e valutazione degli impatti sull'ambiente conseguenti alla variante

Localizzazione delle aree interessate alla Variante

3.2 Vincoli presenti sulle aree oggetto di Variante

3.3 Presenza di aree protette e siti di interesse Comunitario

3.4 PTP Piano Territoriale Provinciale

3.5 Pericolosità geomorfologica

3.6 Accessibilità ed urbanizzazioni

3.7 Eventuale presenza di industrie a rischio

## 4 INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE CONSEQUENTI ALLA VARIANTE

## 5 SINTESI E CONCLUSIONE

## 1 INTRODUZIONE

### 1.1 Finalità del documento.

La presente relazione rappresenta il documento di Screening per la verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante Parziale n. 20 al PRG del comune di Moretta approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 12-4648 del 1/10/2012.

Questa verifica è prevista dall'allegato II alla Deliberazione della Giunta Regionale 9 Giugno 2008, n. 12-8931, "D.lgs 152/2006 e s.m.i. - Norma in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi" che recita:

*"L'amministrazione Comunale, facendo riferimento ai criteri individuati dall'allegato I del D.Lgs. 4/2008 correttivo del D.Lgs 152/2006, nell'ambito del documento programmatico predispone una relazione tecnica contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della Variante di Piano".*

Questa verifica è prevista anche dal comma 8 dell'art. 17 della L.R. 56/1977, come modificato dalla LR 3/2013 e dalla LR 17/2013.

Come risposta a quanto sopra, la presente relazione, facendo riferimento ai criteri individuati dall'allegato I del D.Lgs. 4/2008 correttivo del D.Lgs 152/2006, ha l'obiettivo di individuare quali potrebbero essere gli effetti potenzialmente prevedibili con ricaduta sulle componenti ambientali "interferite" dall'intervento e quali dovranno essere, eventualmente, le mitigazioni da prevedere.

### 1.2 V.A.S. - riferimenti normativi relativi alla procedura di esclusione.

Il contesto normativo di riferimento della VAS è rappresentato dalla Direttiva 2001/42/CE concernente la "valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

L'obiettivo generale della Direttiva è quello di *"garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e della adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile"*, assicurando che sia *"effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente"*.

In seguito all'entrata in vigore del D.lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale" e successivamente del D.lgs. 4/08 "Ulteriori disposizioni correttive ed interpretative del decreto legislativo 3 Aprile 2006 n.152", la Regione Piemonte ha emanato la DGR 9 Giugno 2008 n. 12-8931 con la quale ha introdotto nel procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici in particolare (Allegato II), e dei piani e programmi, in genere (Allegato I), il procedimento di VAS. Tale delibera costituisce un atto di indirizzo regionale volto a garantire l'applicazione dell'art.20 della L.R. 40/98 in coerenza con la Direttiva 2001/42/CE e con la normativa nazionale.

La verifica preventiva di assoggettabilità a VAS (screening) si esplica nella fase iniziale di elaborazione del Piano secondo le seguenti indicazioni :

- l'autorità proponente predispone, con riferimento ai criteri individuati nell'allegato I del D.lgs. 4/2008, un documento tecnico che *"illustri in modo sintetico i contenuti principali e gli obiettivi del piano o programma e che contenga le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente"*;
- l'autorità proponente consulta i Soggetti competenti in materia ambientale;
- la verifica preventiva di assoggettabilità a VAS si conclude con la decisione di escludere o non escludere la Variante dalla VAS ed è effettuata con atto riconoscibile reso pubblico, tenuto conto dei pareri dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale;

- l'autorità procedente mette a disposizione del pubblico le conclusioni adottate, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusione della VAS.

### **1.3 Modello procedurale assunto.**

La verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS deve essere effettuata secondo le indicazioni di cui al punto 2 degli Indirizzi della DGR 9 Giugno 2008, come specificato nei seguenti punti:

1. avviso di avvio procedimento;
2. individuazione dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale e definizione della modalità di informazione e comunicazione;
3. elaborazione della Relazione Tecnica di Verifica Preventiva di Assoggettabilità a VAS della proposta di Variante al PRG vigente, contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente e sulla salute, facendo riferimento ai contenuti dell' allegato I del D.lgs 4/2008;
4. consultazione dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale;
5. decisione in merito all' assoggettabilità a VAS;
6. informazioni circa la decisione e le conclusioni adottate.

## **2 ESAME DELLE CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE.**

### **2.1 Motivazioni che stanno alla base delle scelte della Variante.**

L'obiettivo della presente Variante è quello di effettuare alcune modifiche alle N.T.A. e/o alla Cartografia vigente:

- a) (art. 17) per adeguare l'art. 17 delle N.T.A. alle "nuove" definizioni contenute all'art. 13 della L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. n. 3/2013 e all'art.3 del D:P:R 380/01:

- a. "manutenzione straordinaria"
- b. "ristrutturazione edilizia"
- c. "sostituzione edilizia" - definizione comunque non è prevista nel Centro Storico;

Contestualmente viene "abrogato" l'Art. 10 (ricostruzione) delle N.T.A.

- b) (art. 20) Si è adeguato l'Art. 20 delle N.T.A. prevedendo che l'istruttoria delle pratiche relative ai Piani di Recupero di iniziativa privata sia espletata dalla Commissione Edilizia e non più da quella Urbanistica.

Visto che l'art 5, comma 13, lett. b), della legge 106/2011 ha previsto che la competenza all'approvazione dei piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente è passata dalla competenza del Consiglio Comunale alla Giunta Comunale e i membri della Commissione Urbanistica sono componenti del Consiglio Comunale.

- c) (art. 20bis) per adeguarle alla recente d.g.r. n. 37-227 del 04/08/2014 o derivanti da avvenute modifiche legislative (*L. R. n. 56/1977 come modificata dalla L. R. n. 3/2013 e dalla legge regionale n. 17/2013*) relativamente alla Cascina San Marco facente parte dei "TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO", a seguito della richiamata d.g.r. n. 37-227 del 4/08/2014 con cui i tenimenti stessi sono dichiarati di "notevole interesse pubblico";

- d) (art. 21) Si è modificato l'Art. 21 delle N.T.A. ridefinendo e precisando alcuni punti relativi agli interventi concedibili con "permesso di costruire", e con "piani di recupero" e alla monetizzazione dei parcheggi pubblici.
- e) art. 24) per ridefinire il numero delle abitazioni legate agli impianti produttivi (come previsto dall'art. 26, comma 1, lett. f bis) della L.R. 56/77 )
- f) (art. 24 comma 4) eliminazione del comma in quanto in contrasto con il comma 9)
- g) (art. 24) per ridurre la percentuale dell'indice relativo al "verde privato" previsto dalle N.T.A. per le "Zone Produttive Ic e Ir" ora pari al 10% della superficie fondiaria, al 7%;
- h) (art. 24) per permettere, nelle Zone Produttive (Ir), il trasferimento del 50% del "verde privato" in altra Zona Produttiva, anche non contigua, purchè della stessa ditta;
- i) (art. 24bis) Si è corretto l'Art. 24bis delle N.T.A. eliminando il richiamo al d.lgs. 114/98;
- j) (art. 27) Si è infine corretto l'Art. 27 semplificando i richiami alla normativa vigente.
- k) (art. 37) per introdurre nell'art. 37 - Zone per impianti pubblici – la possibilità di insediare anche attività di interesse pubblico ed ausiliario dei pubblici poteri nel settore umanitario (p.es. presidio della Croce Rossa);
- l) per ridefinire la perimetrazione delle Zone Re13 e Rc7 spostando (nella Zona Re13) la piccola fascia di confine oggi impropriamente disegnata in Rc7. L'indice di densità edilizia fondario di questa fascia previsto uguale a 0,70 mc/mq della Rc7 (residenziale di completamento) resterà identico a quello territoriale pari a 0,70 mc/mq della Re13 (residenziale di espansione) non incrementando la capacità insediativa;
- m)per modificare la previsione cartografica della Zona Produttiva In6 concedendo, a parità di superficie territoriale, la ridefinizione dell'area stessa in modo più idoneo e meglio utilizzabile;
- n) per correggere un errore materiale di perimetrazione della Zona Rc8 erroneamente riportato spostato rispetto al reale confine catastale usato come riferimento;
- o) riportare in cartografia l'avvenuta rimozione del ponte telefonico della WIND.

## **2.2 Descrizione sintetica degli interventi previsti nella Variante.**

### **2.2.1 Modifiche apportate alla cartografia di Piano.**

In dettaglio si illustrano le modifiche effettuate sulle tavole di Piano e più precisamente:

- A) a seguito della d.g.r. n. 37-227 del 4/08/2014 con cui i “TENIMENTI STORICI DELL’ORDINE MAURIZIANO” sono stati dichiarati di “notevole interesse pubblico” ai sensi dell’art. 136, comma 1, lettera c) del d.g.r. n.42/2004, consegue la necessità di recepire nella cartografia di Piano la nuova perimetrazione di vincolo della Cascina San Marco come individuata nella d.g.r. stessa.

*Confronto cartografico relativo alla perimetrazione della Cascina San Marco.*

Fig. 3 - Estratto del P.R.G. "vigente"  
Tav. D2 – Azzonamento – 1/5000.

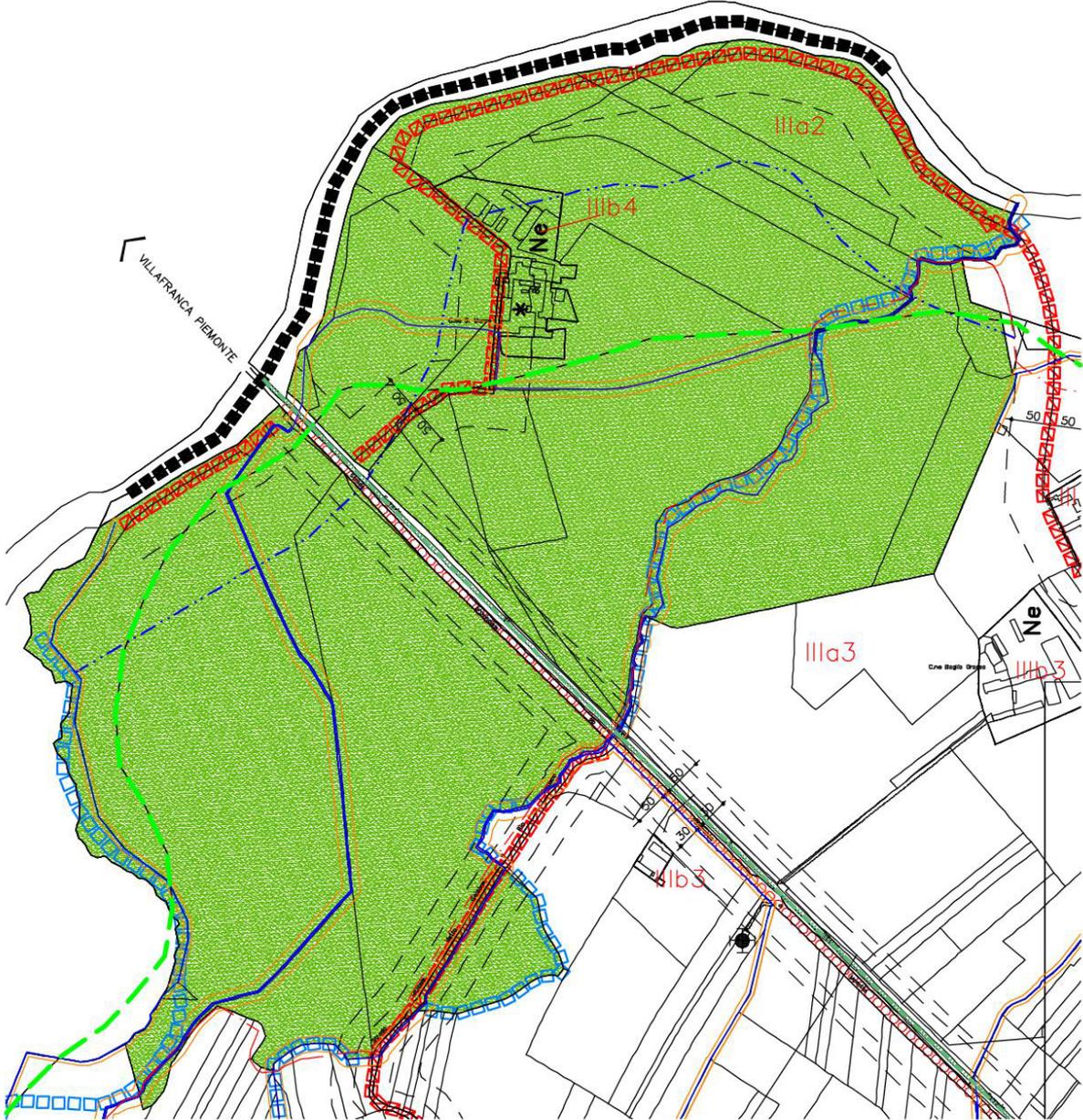
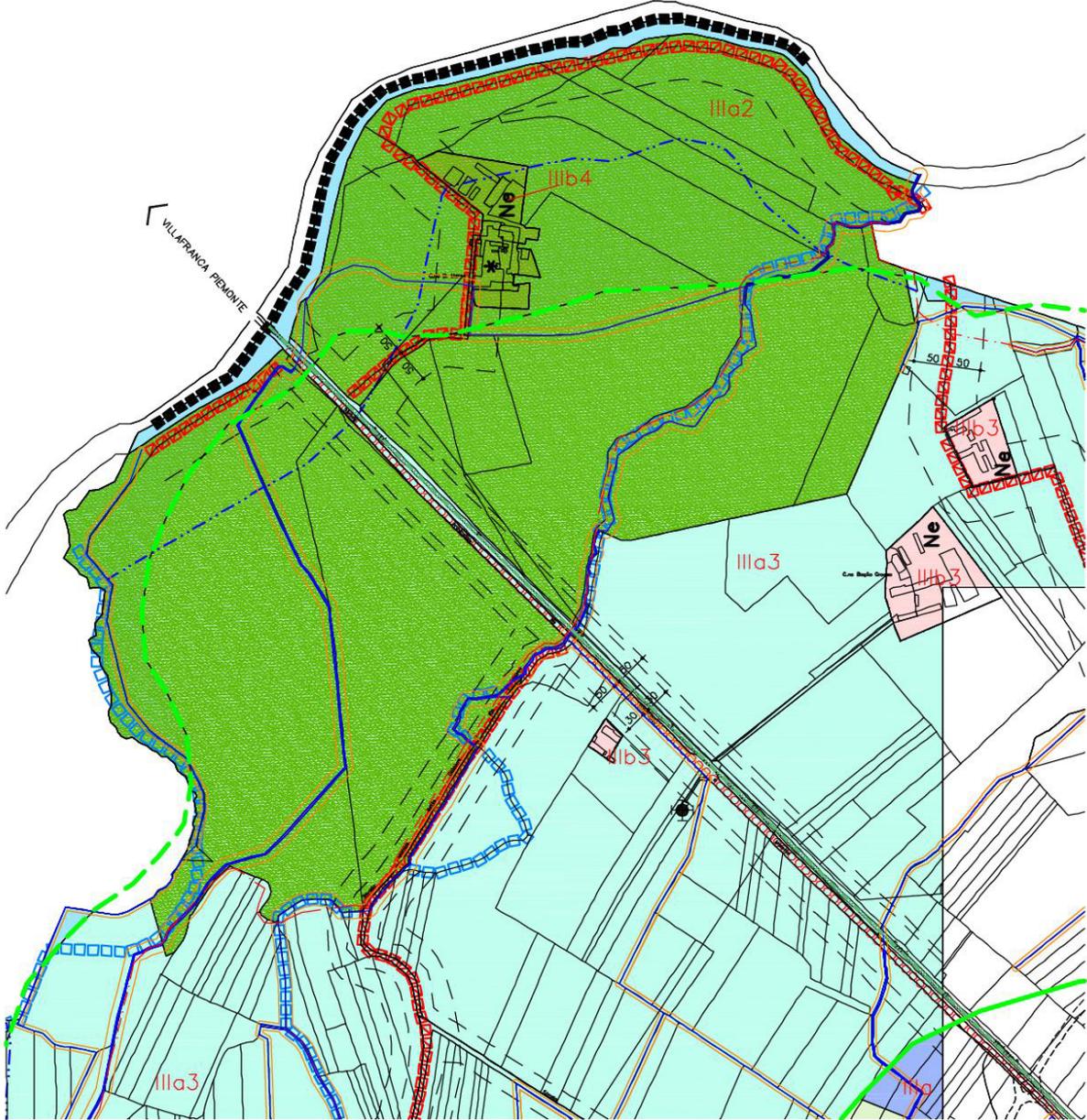


Fig. 4 - Estratto del P.R.G. "in variante"  
Tav. D2 – Azzonamento – 1/5000.



- B) La ridefinizione della perimetrazione del confine fra le Zone Re13 e Rc7 è necessaria per prendere atto di un'incongruenza fra la previsione di Piano e la realtà dei fatti in cui una stretta fascia di terreno compresa oltre un muro di recinzione corrente lungo tutta la proprietà per un totale di 490 mq. (434 mq. sul mappale 93 del F.11 e 56 mq. del mappale 1103 del F.11) ricade nella Zona Rc7 sul confine con la Re13, senza possibilità di essere in alcun modo utilizzata. La variante consiste nell'accorpamento di questa fascia di terreno all'attigua Zona Re13 ove potrà essere compresa nel PEC ivi previsto. Questa modifica non incide minimamente sulla possibilità edificatoria in quanto per la Rc7 (area residenziale di completamento) è previsto un indice "fondiario" di 0,70 mc/mq. E sulla Re13 (area residenziale di nuova espansione) è previsto un indice "territoriale" di 0,70 mc/mq. Incide esclusivamente sul calcolo delle aree destinate a servizi che passeranno da mq. 115.068,00 a mq. 115.070,45.
- C) La ridefinizione di un piccolo tratto della perimetrazione della Zona Rc8 è stata richiesta per correggere un errore di confine della Zona stessa che, sulla tavola di Piano è stato erroneamente riportato spostato rispetto al confine catastale usato come riferimento.

*Confronto cartografico fra il PRGC in vigore e la VARIANTE proposta.*



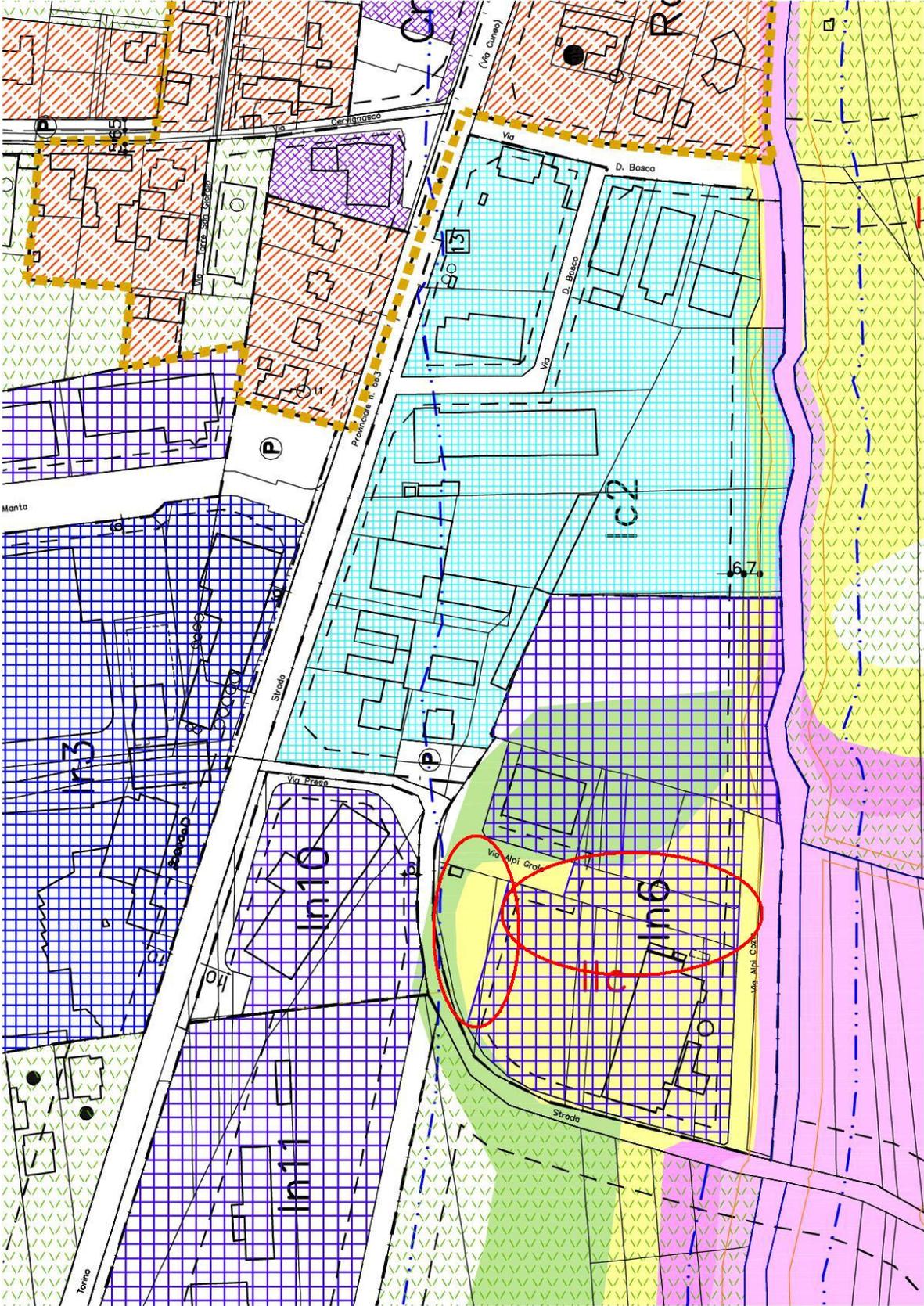


D) La ridefinizione della perimetrazione della Zona produttiva In6 accoglie la richiesta della IN.AL.PI.SPA proprietaria di due lotti individuati dal PEC n. 21 (approvato con Delib. C.C. n. 44 del 14/11/2005 e convenzione del 29/11/2005) che oggi risultano attraversati da Via Alpi Graie, interna al PEC stesso. La variante prevede la chiusura parziale della via che oggi non risulta più necessari essendo appunto oggi i due lotti su di essa confrontanti, un'unica proprietà. Per effettuare questo si propone di traslare la superficie corrispondente alla pozione di ex strada incorporata nell'unico lotto di proprietà, in un parcheggio di pari superficie individuato in una posizione più utile all'ingresso della proprietà. Questa modifica non varia la restante viabilità di Piano e di PEC. Ma richiederà, per essere pienamente efficace, un'analogia modifica del PEC stesso.

*Confronto cartografico fra il PRGC in vigore e la VARIANTE proposta.*



Fig. 6 - Estratto del P.R.G. "variante" – Area In6  
Tav. D3 – Azzonamento – 1/2000.



E) La presa d'atto che il "ponte radio" di proprietà della WIND è stato smantellato comporta l'eliminazione dell'indicazione del "ponte" stesso presente nella cartografia.

*Confronto cartografico fra il PRGC in vigore e la VARIANTE proposta.*

Fig. 7 - Estratto del P.R.G. "vigente"  
Tav. D2 – Azzonamento – 1/5000.

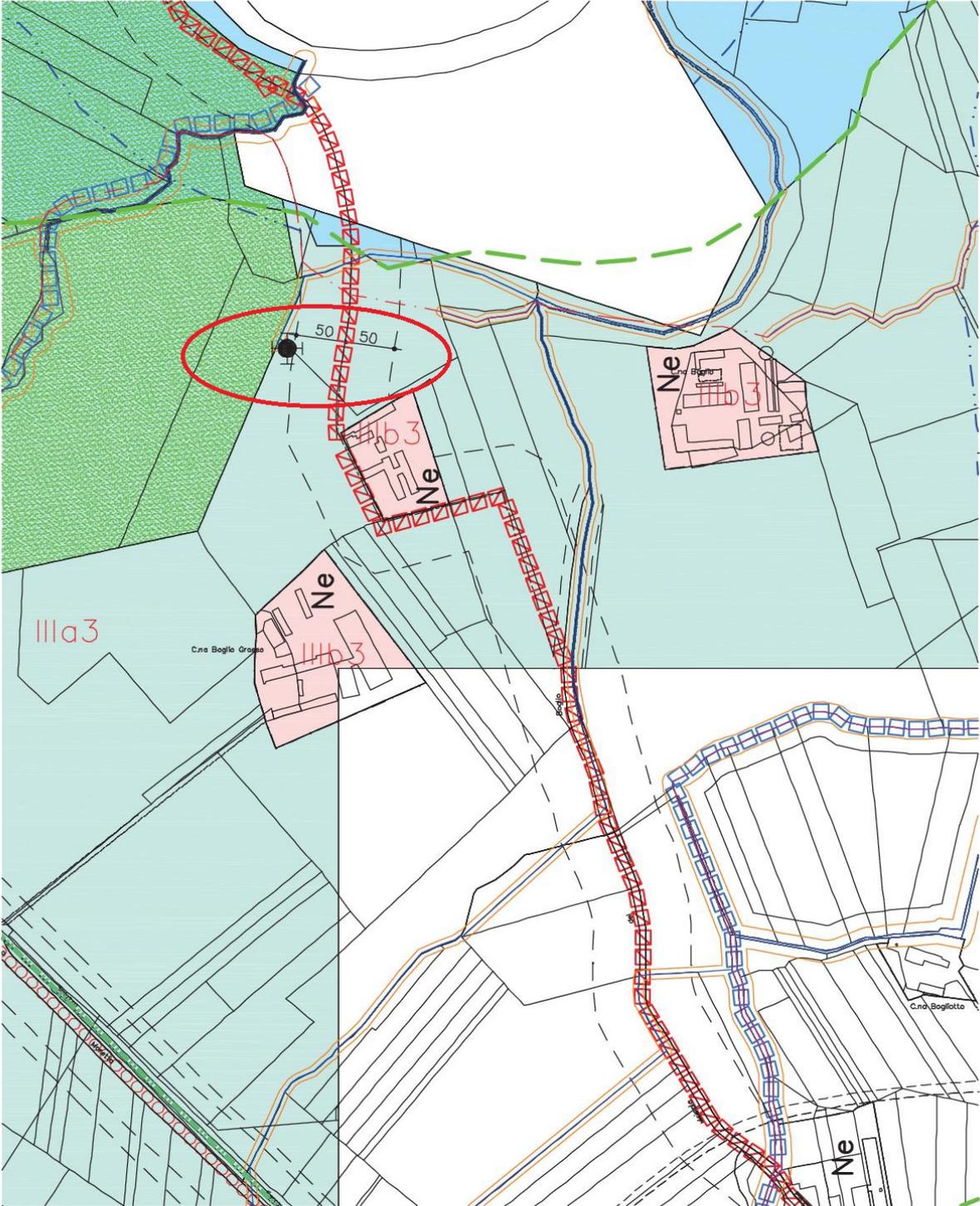
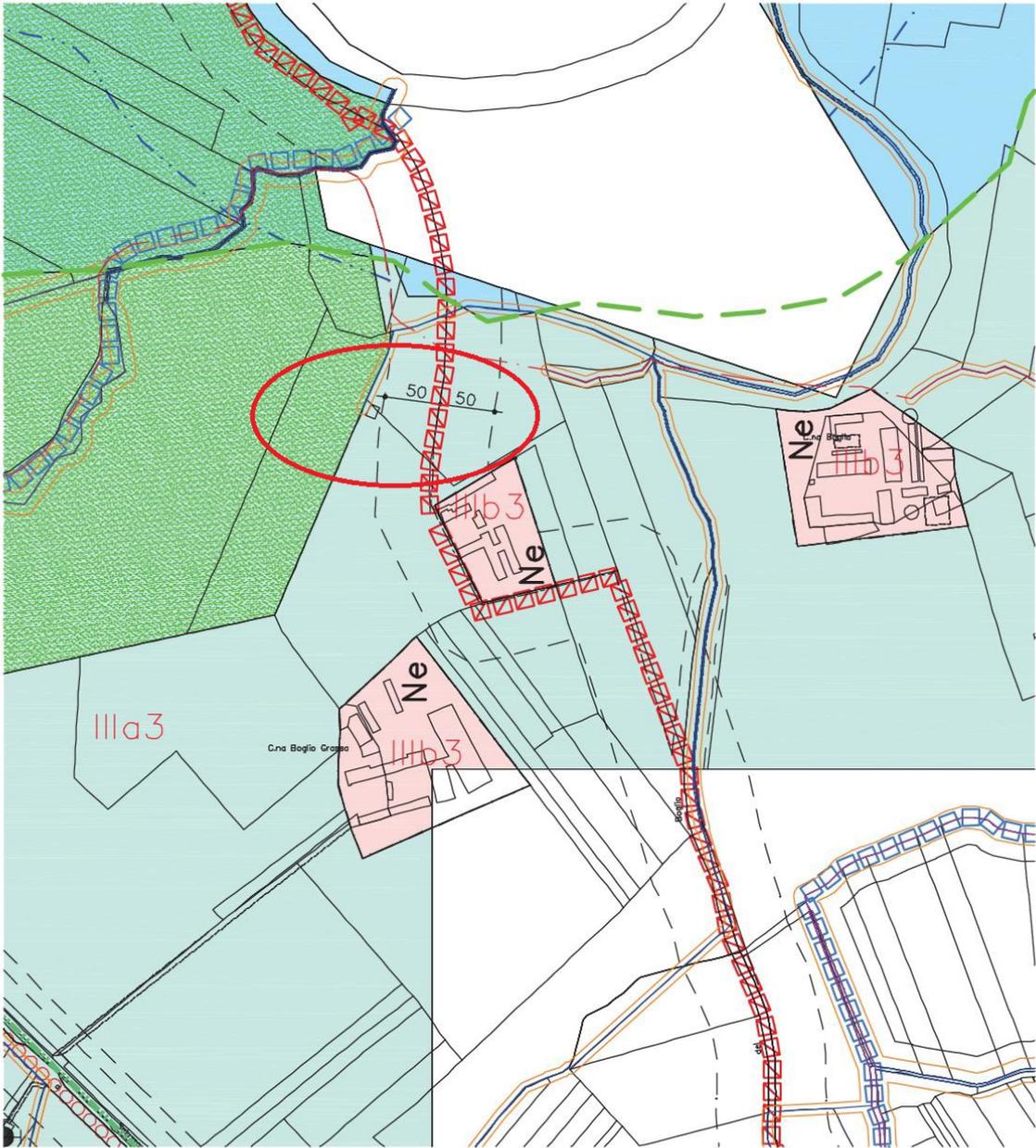


Fig. 8 - Estratto del P.R.G. "variante"  
Tav. D2 – Azzonamento – 1/5000.



## 2.2.2 Modifiche normative.

La variante prevede:

- a) (Art. 17) la modifica dell'art. n. 17 delle N.T.A. adeguandolo alla nuova definizione contenuta nell'art. 13 della L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. n. 3/2013 e all'art.3 del D:P:R 380/01 relativamente a:
- a. punto 2) "manutenzione straordinaria";
  - b. punto 4) "ristrutturazione edilizia";
  - c. punto 9) "sostituzione edilizia". *(Si precisa la "sostituzione edilizia" è comunque già presente all'art. 17 punto 9) delle N.T.A. e non è prevista per il Centro Storico).*

Contestualmente viene "abrogato" l'Art. 10 (ricostruzione) dellr N.T.A.

- b) (Art. 20) Si è adeguato l'Art. 20 delle N.T.A. alla L.R. 56/77 prevedendo che l'istruttoria delle pratiche relative ai Piani di Recupero di iniziativa privata sia espletata dalla Commissione Edilizia e non più da quella Urbanistica.
- c) (Art. 20bis) di accogliere il dettato della d.g.r. n. 37-227 del 04/08/2014 con cui la Giunta Regionale dichiara i "TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO" e conseguentemente la Cascina San Marco, di "notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c) del d.g.r. n. 42/2004", riportando in calce all'art. 20bis, comma 2) il testo delle "prescrizioni d'uso" contenute nella d.g.r. stessa.
- d) (Art. 21) Si è modificato l'Art. 21 delle N.T.A. ridefinendo e precisando alcuni punti relativi agli interventi concedibili con "permesso di costruire", e con "piani di recupero" e alla monetizzazione dei parcheggi pubblici.
- e) (Art.24) si è sono introdotte puntualizzazioni relativamente all'abitazione concessa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, per le attività produttive come previsto dall'Art. 26, comma 1, lett. f bis L.R. 56 e s.m.i. chiarendo che dovrà essere "una sola" unità abitativa.
- f) (Art. 24) eliminazione del comma 4 abrogando la prescrizione prevista per l'area compresa tra la bealera del Molino e la strada provinciale per Saluzzo, con P.E.C. già approvato e convenzionato, permettendo così anche a questo P.E.C. di poter usufruire delle possibilità oggi concesse alle altre analoghe Zone.
- g) Art. 24) ridurre la percentuale dell'indice relativo al "verde privato" prevista dalle N.T.A. per le "Zone Produttive Ic e Ir" attualmente pari al 10% della superficie fondiaria, al 7%, risulta, per gli stessi motivi ininfluenza verso le prescrizioni urbanistiche regionali. Questa riduzione, richiesta per permettere una migliore viabilità all'interno delle aree produttive Ic) (confermate) e Ir) (di riordino)= Questa variante all'Art. 24 delle N.T.A., incidendo su di un indice riferito esclusivamente ad aree "private" e definito localmente, non incide in alcun modo sugli standard richiesti dalla L.R.
- h) (Art. 24) La volontà dell'A.C. di accogliere le richieste di poter, nelle Zone Produttive (Ir), avere la possibilità di trasferire il 50% delle aree da destinare a

“verde privato” in altra Zona Produttiva anche non contigua, purchè di proprietà della stessa ditta.

Questa variante all’Art. 24 delle N.T.A., incidendo su di un indice riferito esclusivamente ad aree “private” e definito localmente, non incide in alcun modo sugli standard richiesti dalla L.R.

- i) (Art. 24bis) Si è corretto l’Art. 24bis delle N.T.A. eliminando il richiamo al d.lgs. 114/98;
- j) (Art. 27) Si è infine corretto l’Art. 27 semplificando i richiami alla normativa vigente.
- k) (Art. 37) Si è introdotta, nell’art. 37 - Zone per impianti pubblici, la possibilità di insediare anche attività di interesse pubblico ed ausiliario dei pubblici poteri nel settore umanitario (*p.es. il presidio della Croce Rossa*).
- l) La ridefinizione della perimetrazione delle Zone Re13 e Rc7 prevista per spostare nella Zona Re13 la piccola fascia di confine oggi impropriamente compresa in Rc7, comporterà anche un riconteggio degli standard.

## **IN CONCLUSIONE**

si sono:

- modificate le TAVOLE:
  - o D2 (azzonamento 1/5000)
  - o D3 (azzonamento 1/2000)
- modificati i seguenti articoli delle N.T.A.:
  - o **17 – 20 - 20bis - 21 - 24 - 24bis - 27 - 37**

QUI DI SEGUITO SI ILLUSTRANO LE MODIFICHE SOPRA DESCRITTE RIPORTANDO IL TESTO DELLE N.T.A. "VIGENTE" E QUELLO "IN VARIANTE".

Per semplificare l'individuazione delle modifiche apportate si è scelto di individuare in: **BLU** le parti di testo che vengono "soppresse" e in **ROSSO** quelle che vengono "aggiunte".

#### **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**

Sono "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso (art. 3 comma 1, lett. b) DPR 380).

"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 della volumetria complessiva.

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 ne 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 della superficie coperta, 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. del titolo autorizzativo previsto dalla normativa vigente** 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 della volumetria complessiva** 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 nuova 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'impovertimento 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'impovertimento 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).

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 e quanto ulteriormente previsto all'ultimo periodo dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (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.*”

*Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.*

*Pertanto* Per gli edifici **del centro storico** 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 riaggregazioni 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 titolo autorizzativo previsto dalla normativa vigente.**

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 EDILIZIA**

#### 9.1. – Definizione

Si intendono gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma.

**Sostituzione edilizia: gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) del decreto del presidente della**

repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio 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, altezze e distanze, ecc).

## **10. RICOSTRUZIONE**

(abrogato)

### **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.

## **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 dell’U.T.C. con il contributo della Commissione **Urbanistica Edilizia**.

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 e s.m.i.; (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 purchè 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 assentita 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. n. 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;

---

<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.

- le aperture, dovranno essere conformate in larghezza, altezza e distribuzione, secondo le dimensioni e scansioni originali presenti nell'edificio o mediamente corrispondenti a 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 circostante 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 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 purchè 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, purchè non comprendano “anche” nella ristrutturazione stessa, a piano terra, autorimesse, 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

---

<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

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.:

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

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 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..

In particolare, circa la Cascina San Marco appartenente ai Tenimenti Storici dell’Ordine Mauriziano per i quali, con d.g.r. n. 37-227 del 4 agosto 2014, è entrato in vigore il provvedimento di “tutela paesaggistica”, valgono tutte le tutele previste nella d.g.r. stessa e qui di seguito riportate per quanto pertinenti:

### **“3.1 Tutela del paesaggio agrario**

- Non sono consentite destinazioni d’uso dei terreni diverse da quella agricola.
- Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua principale, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all’attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere un’attenta analisi dell’impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del paesaggio agrario.
- Non è consentito l’intubamento delle bealere, fatte salve eventuali necessità di accesso ai fondi per tratti limitati, nonché modifiche agli elementi della rete irrigua con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario della Tenuta. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l’adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.
- Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo, se non preordinate all’impianto delle colture e a opere a esso collegate.
- Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l’impermeabilizzazione di estese superfici non costruite.
- Non è ammessa la realizzazione di:
  - nuove attività estrattive e ampliamento di quelle esistenti, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti;
  - impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche;

- impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.
- Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.
- Per la realizzazione di apprestamenti protettivi funzionali all'attività agricola, si devono utilizzare strutture reversibili e smontabili, che consentano un agevole ripristino dello stato dei luoghi nel caso di non utilizzo; devono essere privilegiate localizzazioni che non costituiscano ingombro visivo nelle visuali sulle cascine storiche mauriziane percepibili dalla viabilità principale e di accesso alle cascine stesse, evitando in ogni caso di generare impatti visivi cumulativi.

### **3.2 Tutela dei nuclei edificati di antica formazione e dell'edilizia tradizionale**

- Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi ed elementi della rete viaria e idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici di antico impianto devono essere rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario.
- Si deve inoltre provvedere alla conservazione dei viali d'accesso. Sono sempre consentiti eventuali interventi di ripristino di fasce arboree compromesse. Gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.
- È possibile prevedere, per le cascine storiche dell'Ordine Mauriziano, l'utilizzo con finalità ricettive e/o culturali-museali. Gli interventi edilizi e infrastrutturali connessi a tale variazione devono comunque attenersi alla presente normativa.
- La sistemazione degli spazi liberi interni alle corti deve perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto, evitando la realizzazione di recinzioni o altre forme di delimitazione degli spazi; in caso di intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici.
- Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti. Le strutture estranee al contesto originario, qualora presenti, possono essere oggetto di interventi di recupero e riqualificazione improntati alla coerenza con le preesistenze storiche, ovvero interventi di sostituzione edilizia rispettosi dei caratteri tipologici e costruttivi delle preesistenze.
- Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, possono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate in cemento armato o strutture metalliche, purché l'involucro edilizio esterno venga opportunamente rivestito/tinteggiato con materiali/tonalità coerenti con i caratteri matrici e coloristici del paesaggio agrario e rispettosi delle sue peculiarità e degli obiettivi e motivazioni di tutela. I suddetti ampliamenti devono inoltre localizzarsi preferibilmente in prossimità del costruito esistente, senza compromettere l'impianto delle cascine e senza alterare la percezione d'insieme del paesaggio agrario e delle preesistenze storiche, né le visuali prospettiche percepibili dalla viabilità di accesso. Gli interventi di trasformazione non devono produrre occultamento, frammentazione o compromissione degli elementi del paesaggio riconosciuti

come distintivi: viali d'ingresso ai poderi con relative fasce arboree, macchie boscate, rete stradale rurale con carattere storico, rete idrica naturale e infrastrutture idrauliche di origine antropica, ecc.

### **3.3 Indicazioni per gli interventi infrastrutturali**

- È vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché il ripristino della viabilità storica di accesso, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici devono prevedere il recupero delle fasce arboree ove compromesse.
- È vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne alla Tenuta.
- L'eventuale realizzazione di strade interpoderali finalizzate al passaggio e all'accesso dei mezzi agricoli o di interventi di fruizione ciclopedonale deve attenersi a un'attenta progettazione, volta a salvaguardare l'integrità del sistema idrografico e del sistema arboreo esistente, contribuendo alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico-architettonico, nonché del paesaggio agrario tradizionale.
- È vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di autorimesse a servizio delle cascine deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico.
- La realizzazione di reti per la distribuzione dell'energia elettrica è consentita, ove necessario, solo mediante soluzioni a cavi interrati.

### **3.4 Tutela degli aspetti percettivi-visivi**

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

## **Articolo 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 delle altezze e distanze di cui al presente articolo; nella riedificazione 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 sostituzione 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 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 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 qualora il servizio non sia cartografato nelle tavole di Piano.

#### **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 una unità abitativa 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) lorda massima (Sul) destinata all’abitazione per attività produttive che abbiano almeno una superficie minima di pavimento pari a 250 mq. previa presentazione di un vincolo notarile di pertinenzialità con l’unità produttiva ( Art. 26, comma 1, lett. f bis L.R. 56 e s.m.i.

**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 7% 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 (abrogato)** 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 7% 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 7% della superficie coperta realizzata o ristrutturata** 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.

**6 8** In tutte le zone Ic l'altezza massima consentita non potrà essere superiore a quella degli edifici esistenti, salvo sovrastrutture tecniche documentatamente necessarie.

**7 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>
- 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	= <b>10% 7%</b> 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".

<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

**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 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 nella Zona Ir3 è concesso un rapporto di copertura fondiaria eccezionale massima pari al 60% della superficie fondiaria stessa, e la possibilità di monetizzare totalmente le aree a verde privato (10,7% di Sc) ed a parcheggio privato (15% di Sc) dovute per l'incremento dal 50% al 60% di superficie coperta a seguito dell'applicazione di quanto previsto dal presente comma e con le tariffe previste dall'Amministrazione Comunale per la monetizzazione.

**8** Nelle Zone Ir è consentita l'edificazione "una tantum" di un fabbricato a servizio delle attività produttive esistenti sul territorio comunale ad uso portineria/ingresso maestranze (e locali accessori annessi) ad un piano fuori terra, nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) prescritto per il lotto, con superficie coperta (Rc) massima di 30 mq. ed altezza massima di edificazione di 3,00 m.

Tali fabbricati di servizio potranno essere edificati a confine o a distanza inferiore di quella prescritta dall'art. 15 delle presenti N.T.A. a condizione che non riguardi affacci su strade provinciali (e che comunque non ricada nella fascia di rispetto di queste strade - 10m.), la viabilità confinante rispetti le larghezze minime prescritte dall'art. 24 comma 8 (m. 10,50) e nel rispetto delle distanze dalle intersezioni stradali previste dal Codice della Strada, ed a condizione che la proprietà produca un atto di impegno **debitamente registrato** a rimuovere tale costruzione a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, senza oneri per la stessa, qualora intervengano motivi di pubblico interesse.

**9** Nelle Zone Ir è concessa la possibilità di localizzare in altra zona produttiva, anche non contigua, ma della stessa ditta, il 50% delle aree da destinare a verde privato.

### **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  $S_m$  = 5.000 mq
- rapporto di copertura (Rc) = 50% di Sf
- aree per attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti produttivi = 20%  $S_m$
- 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.

<p><b>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.</b></p>
--

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 della normativa vigente, 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 qualità 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 possenga i requisiti richiesti per l'insediamento in tale zona.

## **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 dell'interessato, 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 dell'intestataro** sui registri della proprietà immobiliare. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione gli interventi previsti dalla lettera b) e c) 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 volumetria**.

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 programmatico 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 "raccordo" 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.

Le 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 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. **o di interesse pubblico ed ausiliario dei pubblici poteri nel settore umanitario** 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 extra-urbano, 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.

### **3 DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE.**

La variante, come già dettagliatamente descritto, consisterà in adeguamenti delle NTA alla recente d.g.r. n. 37-227 del 04/08/2014, relativamente ai "Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano" o derivanti da avvenute modifiche legislative (L. R. n. 56/1977 come modificata dalla L. R. n. 3/2013 e dalla legge regionale n. 17/2013, DPR 380/2001).

Nel nostro caso riguarderanno:

- la nuova perimetrazione e la normativa di tutela dell'ex Tenimento dell'Ordine Mauriziano: Cascina San Marco (v. d.g.r. richiamata);
- le ridefinizioni di "manutenzione straordinaria", "ristrutturazione edilizia" e "sostituzione edilizia".

*Queste "modifiche" costituiscono un semplice adeguamento normativo.*

- la variante consisterà altresì in due piccole ripermetrazioni di Zone per adeguarle alla situazione reale:

- Zone Re13 e Rc7
- Zona Rc8

---

<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"

*Queste “modifiche” costituiscono una presa d’atto di una realtà esistente.*

- nella riduzione percentuale del “verde privato” previsto nelle Zone produttive Ic e Ir.
- nella possibilità di trasferire il 50% delle aree da destinare a “verde privato” in altra zona produttiva Ir (di riordino) anche non contigua, purchè di proprietà della stessa ditta;

*Queste “modifiche” non possono considerarsi rilevanti in quanto trattano di un “verde privato” a suo tempo oggetto di scelta comunale.*

- nella rimodellazione della Zona In6, già oggetto di un P.E.C., per adeguarla alla variata situazione di proprietà.

*Questa modifica, effettuata a parità di superficie edificabile, essendo oltretutto oggetto di un P.E.C. specifico, non comporta alcuna modifica rilevante alle previsioni di Piano.*

- nell’eliminazione dell’individuazione cartografica del “ponte telefonico” della WIND oggi smantellato;

- in piccoli adeguamenti normativi o chiarimenti introdotti nelle N.T.A.

### ***3.1 Localizzazione delle aree interessate alla variante.***

Le aree interessate alle varianti sono le Zone Rc7, Rc8, Re13, Ic, Ir, In6, i cui stralci oggetto di modifica sono già stati precedentemente individuati e illustrati.

### ***3.2 Vincoli presenti sulle aree oggetto di variante.***

Nessuna variazione interferisce con aree soggette a vincolo.

### ***3.3 Presenza di aree protette e siti d’Interesse Comunitario.***

Le previsioni in variante non interferiscono con alcuna area protetta ne’ vi sono siti d’interesse Comunitario.

### ***3.4 P.T.P. Piano Territoriale Provinciale.***

Le previsioni in variante non interferiscono con le previsioni del PTP.

### ***3.5 Pericolosità geomorfologica.***

Le previsioni in variante non modificano in alcun modo le previsioni contenute nel P.R.G.C. vigente e recentissimamente approvato.

### ***3.6 Accessibilità ed urbanizzazioni.***

Le previsioni in variante non modificano in alcun modo le previsioni già contenute nel P.R.G. vigente e la scelta originale effettuata nell’individuazione delle varie Zone interessate.

### ***3.7 Eventuale presenza di industrie a rischio.***

Nelle aree interessate alla Variante non esistono attività a rischio ne’ le modifiche della presente variante le prevedono.

## **4 INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SULL’AMBIENTE CONSEGUENTI ALLA VARIANTE.**

Non si rilevano impatti significativi ma anzi si evidenzia che:

- Il recepimento della d.g.r. n. 37-227 del 04/08/2014 costituente la “dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti Storici dell’Ordine Mauriziano costituisce un importante provvedimento di tutela paesaggistica che non potrà che avere effetti positivi sull’ambiente e il paesaggio;
- la “sostituzione urbanistica”, che nel nostro caso non è mai riferibile al Centro Storico, potrà permettere una riedificazione funzionale e adeguata alle attuali esigenze in tema di sostenibilità energetica e sicurezza statica;
- la riduzione del “verde privato” all’interno delle aree produttive Ic (di completamento) e Ir (di riordino), peraltro non richiesto dalla normativa regionale, ampliando conseguentemente lo spazio di manovra degli automezzi altrimenti difficoltoso, sarà praticamente irrilevante;
- gli interventi di trasferimenti di “aree verdi private” non inciderà minimamente sull’ambiente ma permetterà di valorizzarne le risorse;
- le modifiche effettuate all’interno dei perimetri delle Zone Re13, Rc7, Rc8 e In6 non incidono sull’ambiente;
- le modifiche normative adegueranno le N.T.A. alla legislazione vigente.

## **5 SINTESI E CONCLUSIONE.**

Con la presente “Variante Parziale” l’Amministrazione Comunale di Moretta intende quindi:

- recepire la recente d.g.r. n. 37-227 del 04/08/2014 e le avvenute modifiche legislative in tema urbanistico (*L. R. n. 56/1977 come modificata dalla L. R. n. 3/2013 e dalla legge regionale n. 17/2013 e DPR 380/2001*).  
A questo recepimento consegue un approfondito riesame della Cascina San Marco compresa nei Tenimenti Storici dell’Ordine Mauriziano;
- adeguare alcune perimetrazioni di Zone alla situazione reale per permettere di meglio intervenire su di esse (Zone Re13, Rc7, Rc8 e In6);
- accogliere la richiesta formulata dalla società In.Al.Pi. e della CONFAPI di Cuneo volta a ridurre la percentuale di “verde privato” attualmente prevista all’interno delle Zone produttive Ic e Ir per permettere migliori possibilità di manovra all’interno dei singoli lotti;
- accogliere la richiesta di poter effettuare “spostamenti di aree verdi private” dall’interno delle Zone produttive Ir (di riordino) in altre zone produttive comunque della stessa ditta) per meglio riorganizzare secondo le esigenze aziendali, gli spazi all’interno dei lotti;
- prendere atto dall’avvenuto smantellamento del “ponte telefonico” della WIND;

### VERIFICA DEI REQUISITI relativamente al disposto dell’Art.17 punto 5-d)

Dalla tabella relativa alle “AREE PER SERVIZI SOCIALI A SERVIZIO DELLE RESIDENZE”, a seguito della modifica della perimetrazione fra le Zone Re13 e Rc7, si rileva che:

- il totale delle aree a standard previste ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 nel vigente P.R.G.C è attualmente pari a mq. 187.626 e che quindi la variante per essere "non strutturale", ai sensi dell'art.17 della L.R. 56/77, non deve modificare questa superficie oltre lo 0,5% sia in meno che in più:  $187.626 \times 0.5\% = \text{mq. } 938,13$ .
- Con l'ampliamento di 490mq. della Zona Re13 moltiplicato per l'indice territoriale dello 0,70 si ricava:
  - $490 \times 0.70 = 343$  mc. realizzabili in più da cui  $343 / 90$  (mc/abit) = 3,81 (4) abitanti in più
  - applicando a questi 4 abitanti in più lo standard di 25 mq. si ottiene:  $4 \times 25 = 100$  mq. di superficie a standard in più confrontando quindi la nuova maggiore superficie di 100 mq si ricava  $100 < 938,13$  e che quindi la modifica degli standard prevista dalla variante è contenuta abbondantemente nello 0,5% della superficie destinata a standard prevista dal PRGC.

Dalla tabella relativa alle "*SINTESI DELLE UTILIZZAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C.*" si rileva che.:

il totale degli abitanti insediabili dal vigente PRGC è di 5051 l'ampliamento della zona RE13 comporterà un aumento della popolazione insediabile di n. 4 abitanti

- $490 \times 0.70$  (indice territoriale) = 343 mc. realizzabili in più da cui  $343 / 90$  (mc/abit) = 3,81 (4) abitanti in più

Nel contempo è però evidente che la riduzione della zona Rc\_ comporterà una riduzione della popolazione insediabile di n. 4 abitanti 'area

- $490 \times 0.70$  (indice fondiario) = 343 mc. realizzabili in meno da cui  $343 / 90$  (mc/abit) = 3,81 (4) abitanti in meno

Pertanto il totale degli abitanti insediabili non cambia restando sempre n. 5051 come già previsto nel vigente PRGC.

Tutto ciò premesso si ritiene di poter concludere che la presente variante non presenti assolutamente effetti negativi sull'ambiente e che pertanto non sia da sottoporre a procedimento integrativo della V.A.S. a suo tempo predisposta per il P.R.G.C. vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 12-4648 del 1/10/2012.

Dott. arch. Giorgio Rossi e dott. arch. Chiara Avagnina.