



REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI TORINO  
COMUNE DI CICONIO

**VARIANTE PARZIALE  
AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

(ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

FASE PROGETTUALE

**PROGETTO PRELIMINARE**

PROGETTISTA ESTENSORE  
della VARIANTE

**ELLENA arch. Maria Luisa**

via Cuceglio, 29 - 10090 SAN GIORGIO CANAVESE (TO)  
tel. 0124 32165 - studiotecnico.ellebi@alice.it

COLLABORATORE

**BAUDINO ing. Marco**

APPROVATO CON  
DELIBERA C.C.

n. \_\_\_\_\_

del. \_\_\_\_\_

DATA

MARZO 2016

ELABORATO

**NA**



**NORME DI ATTUAZIONE  
(TESTO COORDINATO)**

IL PROGETTISTA

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO  
COMUNALE

IL SINDACO

## SOMMARIO

<b>TITOLO I</b>	<b>3</b>
<b>NORME GENERALI</b>	<b>3</b>
Art. 1	Contenuti del PRG ..... 3
Art. 2	Elaborati del PRG ..... 3
Art. 3	Modalità di attuazione del PRG ..... 4
Art. 4	Condizioni per il rilascio di concessioni ..... 6
Art. 5	Parametri urbanistici ..... 7
Art. 6	Parametri edilizi ..... 7
Art. 7	Applicazione degli indici urbanistici ..... 9
Art. 8	Capacità insediativa ..... 9
Art. 9	Distanze tra fabbricati ..... 10
Art. 10	Distanze dalle strade ..... 11
Art. 11	Distanze dai confini ..... 12
Art. 12	Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ..... 12
Art. 13	Interventi edilizi ..... 13
Art. 14	Fasce e zone di rispetto ..... 17
Art. 15	Ampliamento di edifici esistenti ..... 18
Art. 16	Bassi fabbricati a deposito ..... 19
Art. 17	Autorimesse ..... 20
Art. 18	Recinzioni ..... 21
Art. 19	Aree di parcheggio ..... 22
Art. 20	Opere in aree attigue a strade provinciale ..... 23
Art. 21	Stazioni di servizio e rifornimento di carburanti ..... 23
Art. 22	Depositi di materiali all'aperto ..... 23
Art. 23	Interventi di sistemazione del suolo ..... 24
Art. 23 bis	Prescrizioni e indirizzi generali di carattere ambientale ..... 24
Art. 24	Destinazioni d'uso del suolo ..... 27
Art. 24 bis	Autorizzazione al commercio ..... 29
Art. 25	Deroghe ..... 34
Art. 26	Norme in contrasto ..... 34
<b>TITOLO II</b>	<b>35</b>
<b>NORME SPECIFICHE DI AREA</b>	<b>35</b>

Art. 27	Aree di antica formazione di recupero e ristrutturazione RR .....	36
Art. 28	Aree residenziali di recente formazione di riordino RE.....	38
Art. 29	Aree residenziali di completamento e nuovo impianto RC .....	39
Art. 30	Insedimenti residenziali in area agricola RA.....	41
Art. 31	Aree produttive e terziarie di nuovo impianto PC.....	43
Art. 32	Aree agricole normali AN .....	45
Art. 33	Aree agricole di salvaguardia ambientale AS.....	50
Art. 34	Aree per servizi pubblici in insediamenti residenziali SR.....	51
Art. 35	Aree per servizi pubblici in insediamenti produttivi SP .....	52
Art. 36	Aree per servizi di interesse generale SG .....	53
Art. 37	Aree per la viabilità IV .....	54

**NOTE DI IMPAGINAZIONE :**

Vengono di seguito elencati gli articoli delle Norme di Attuazione, le modifiche apportate con la 4° variante parziale al testo normativo vigente e sostituite sono state ~~barrate~~ mentre le nuove parti introdotte sono scritte in **rosso grassetto**.

# TITOLO I

## NORME GENERALI

### **Art. 1           Contenuti del PRG**

1. Il presente progetto di Variante Generale costituisce una revisione delle prescrizioni normative e cartografiche del vigente Piano Regolatore Generale, redatto ai sensi del titolo III della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. La presente Variante è formata e adottata secondo i disposti di cui al 3° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.
2. Essa mantiene la sua efficacia, nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di successive varianti parziali o generali, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.
3. Le presenti NdA costituiscono parte integrante del PRG, e integrano le indicazioni cartografiche; nel caso di contraddizione, prevalgono rispetto ad esse.

### **Art. 2           Elaborati del PRG**

1. ~~La presente variante generale al PRG~~ **Il vigente PRG** è costituito dai seguenti elaborati:

A. Relazione illustrativa

B. Allegati tecnici di analisi dello stato di fatto:

*B.1) Tabelle di analisi*

Rappresentazioni cartografiche:

<i>B.2 Uso agricolo del suolo</i>	<i>scala 1 : 5.000</i>
<i>B.3.1 Rete fognatura</i>	<i>scala 1 : 2.000</i>
<i>B.3.2 Rete acquedotto</i>	<i>scala 1 : 2.000</i>
<i>B.3.3 Rete illuminazione pubblica</i>	<i>scala 1 : 2.000</i>
<i>B.3.4 Aree per servizi</i>	<i>scala 1 : 2.000</i>
<i>B.4.1 Età degli edifici</i>	<i>scala 1 : 2.000</i>
<i>B.4.2 Stratificazione degli edifici</i>	<i>scala 1 : 2.000</i>
<i>B.4.3 Destinazione d'uso degli edifici</i>	<i>scala 1 : 2.000</i>
<i>B.4.4 Condizioni degli edifici</i>	<i>scala 1 : 2.000</i>
<i>B.6 Relazione geologica</i>	
<i>B.7 Relazione geologico-tecnica</i>	
<b>C. Elaborati di progetto:</b>	
<del><i>C.1) Planimetria sintetica di Piano e inquadramento territoriale</i></del>	<del><i>scala 1 : 25.000</i></del>
<b><i>C.1/V4 Planimetria sintetica di Piano e inquadramento territoriale</i></b>	<b><i>scala 1 : 25.000</i></b>
<i>C.2 Assetto generale del Piano</i>	<i>scala 1 : 5.000</i>
<del><i>C.3 Aree urbanizzate e urbanizzande</i></del>	<del><i>scala 1 : 2.000</i></del>
<b><i>C.3/V4 Aree urbanizzate e urbanizzande</i></b>	<b><i>scala 1 : 2.000</i></b>
<i>C.4 Tipi e vincoli di intervento</i>	<i>scala 1 : 1.000</i>
<b>D. Norme di attuazione</b>	
2. Resta inteso che in caso di dubbia interpretazione o eventuale contraddizione tra le Tavole di Piano prevale l'indicazione della Tavola più dettagliata.	

### **Art. 3            Modalità di attuazione del PRG**

1. Gli interventi previsti dal PRG si attuano attraverso le seguenti modalità:
  - a) Modalità indiretta: attraverso la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE)
  - b) Modalità diretta: attraverso concessione edilizia o altro titolo edificatorio rilasciato secondo la legislazione vigente.

2. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli espressamente previsti ed elencati all'art. 32 della L.R. 56/77 e s.m.i., e comprendono, con riferimento alla medesima legge:

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| a) Piano Particolareggiato (PP)                      | di cui agli artt. 38, 39, 40  |
| b) Piano per l'Edilizia Economico - Popolare (PEEP)  | di cui all' art 41            |
| c) Piano di Recupero (PdR)                           | di cui agli artt. 41 bis e 43 |
| d) Piano per Insedimenti Produttivi (PIP)            | di cui all' art 42            |
| e) Piano Esecutivo Convenzionato (PEC)               | di cui agli artt. 43, 44      |
| f) Piano Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche (PEOP) | di cui all' art 47            |

3. Il presente PRG, mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti entro i quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione e approvazione di SUE, salva sempre la possibilità di successive indicazioni da attuare secondo le modalità di cui all'art. 32, 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. In tali ambiti, successivamente all'approvazione del SUE, si applica l'intervento diretto.

4. Con specifiche deliberazioni del Comune, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al PRG.

5. In sede di attuazione del PRG e dei relativi SUE, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei Piani vigenti, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

6. Le previsioni relative alla viabilità e alle aree a servizi, individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE, hanno carattere prescrittivo e debbono essere mantenute, in fase di redazione degli strumenti esecutivi, salvo una più opportuna collocazione all'interno della Superficie Territoriale, intesa ad agevolare e l'attuazione e migliorarne la funzionalità. In particolare, per quanto riguarda i tracciati viari individuati internamente agli ambiti di SUE, devono essere salvaguardate le connessioni con la viabilità delle aree urbanistiche limitrofe.

7. In caso di attuazione a mezzo di SUE, negli ambiti in cui le aree a servizi non sono cartograficamente individuate o quelle indicate sono insufficienti al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., il Comune potrà richiedere la dismissione delle aree a servizi necessarie oppure, quando lo ritenga opportuno per poter acquisire aree omogenee e meglio distribuite sul territorio, la monetizzazione della superficie calcolata come differenza tra la superficie ricavabile dall'applicazione dello standard previsto dall'articolo sopra citato e la quantità di superficie dismessa per opere di urbanizzazione secondaria.

8. Le modalità di acquisizione delle aree a servizi vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta (concessione convenzionata di cui al 5° comma art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.).

#### **Art. 4            Condizioni per il rilascio di concessioni**

1. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della L. 10/77, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.
2. L'entità dei contributi di cui al precedente comma 1 e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della L. 10/77.
3. In ogni caso il contributo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al reale costo delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per realizzare le opere di cui all'art. 10 della L. 10/77 e può essere ridotto in relazione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.
4. Le opere di urbanizzazione eseguite dal concessionario sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo a indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono definiti, a norma del precedente comma 3, ai fini della riduzione del solo corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.
5. Nelle aree destinate a usi diversi dagli agricoli, la concessione per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o all'usabilità può essere rilasciata solo su aree urbanizzate, o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della concessione. La corresponsione del contributo di cui al comma 1 non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.
6. Ai fini della applicazione del precedente comma 5, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
  - a) sistema viario veicolare e/o pedonale per il collegamento e l'accesso agli edifici;
  - b) spazi di sosta e di parcheggio;
  - c) impianto pubblico di distribuzione idrica dimensionato come da progetto generale esistente, o, in difetto, con caratteristiche idonee all'insediamento previsto;
  - d) impianto pubblico di fognatura dimensionato come da progetto generale esistente, o in difetto, con caratteristiche idonee all'insediamento previsto;
  - e) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.
7. Nelle aree urbanizzate o urbanizzande, gli immobili oggetto di concessione di nuova costruzione devono in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 19 ed essere allacciabili agli impianti esistenti di cui alle lettere c) e d) precedenti. Le modalità di allacciamento alla rete fognaria devono essere precisate negli atti tecnici allegati alla istanza di concessione e/o autorizzazione.

## **Art. 5 Parametri urbanistici**

### **a) Superficie territoriale ( St)**

Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua a mezzo di strumento urbanistico esecutivo, comprensiva delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e per l'urbanizzazione secondaria, le quali possono o meno essere indicate nella cartografia del PRG

### **b) Superficie fondiaria (Sf)**

Superficie di pertinenza delle costruzioni, sulla quale il PRG si attua a mezzo di intervento diretto, misurata al netto delle aree destinate a viabilità, impianti e servizi pubblici.

### **c) Indice di edificabilità territoriale (It)**

Volume massimo, espresso, in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale

### **d) Indice di densità edilizia fondiaria (If)**

Volume massimo, espresso, in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria

### **e) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

Massima superficie utile edificabile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale

### **f) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

Massima superficie utile edificabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria.

### **g) Indice di ampliamento (Ia)**

Percentuale del Volume e/o della Superficie utile, aggiungibile, nel corso di una sistemazione o ricostruzione parziale o totale, al Volume e/o alla Superficie utile preesistente di un fabbricato.

## **Art. 6 Parametri edilizi**

### **a) Superficie Coperta (Sc)**

Area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale della Superficie utile di costruzioni annesse e degli elementi aggettanti oltre m 1,50

### **b) Rapporto di Copertura (Rc)**

Rapporto tra la Superficie Coperta e la Superficie Fondiaria.

### **c) Superficie Utile (Su)**

Somma di tutte le superfici dei piani fuori terra, misurate:

- Al lordo di murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano di elementi distributivi o funzionali verticali (come vani di impianti, ascensori e scale);

- Al netto di logge, balconi, porticati, tettoie, pensiline e strutture aperte, e sovrastrutture tecniche.

#### **d) Altezza dei fabbricati (H)**

E' l'altezza massima fra quella delle varie fronti misurate:

- dal piano di utilizzo (piano del terreno) sistemato al piede della fronte, con esclusione dei cortili ribassati di piani seminterrati, all'intradosso dell'ultimo solaio piano per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 40%, o alla linea della gronda del tetto se a quota superiore;
- dal piano di utilizzo alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40%.

L'altezza del fabbricato è calcolata a partire dalla quota di 1,00 metri sul piano stradale, qualora il piano di utilizzo sia sistemato ad una quota superiore.

Nel calcolare l'altezza non vengono computati i volumi tecnici (torrette ascensore, vano scala, serbatoi, ecc.), e le costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, tralicci, ecc.) purchè contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

#### **e) Volume del fabbricato (V)**

E' pari alla somma dei prodotti della superficie utile lorda dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

Nel caso di locali abitabili ricavati nei piani sottotetto, il volume specifico è dato dalla media delle altezze utili interne misurate all'intradosso del solaio, in corrispondenza dell'intradosso della trave di colmo e dell'imposta del solaio inclinato, misurato nella parte interna.

Nel calcolo del volume sono inoltre da conteggiare:

- I locali interrati abitabili dell'edifici
- le porzioni di edifici interrati a seguito di riporti di terreno raccordati con il piano del sedime stradale o delle banchine pedonali, con la relativa quota fissata dal comune o, in assenza della medesima, con i terreni limitrofi, con pendenza superiore al 15%.

#### **f) Piani fuori terra (pft)**

Piani dei fabbricati il cui solaio di calpestio emerge mediamente oltre 1,20 metri dal piano del terreno sistemato, con esclusione dei piani sottotetto.

#### **g) Distanza tra fabbricati (Df)**

Distanza topografica minima tra due fabbricati senza tenere conto di:

- volumi, cornicioni e altri elementi aggettanti fino a 1,50 m;
- scale aperte, ancorchè fondate al suolo, di larghezza fino a 1,50 m

e tenendo conto di:

- volumi realizzati in sopraelevazione di edifici esistenti;
- locali interrati con estradosso a qualunque livello.

#### **h) Distanza dei fabbricati dal ciglio stradale (Ds)**

Distanza topografica minima tra il fabbricato (tenendo conto della definizione di cui al punto g) precedente) e il limite della sede stradale esistente o prevista in PRG, comprendente tutte le sedi viabili veicolari e pedonali, incluse le banchine e i marciapiedi.

### **Art. 7            Applicazione degli indici urbanistici**

1. In caso di SUE si applicano gli indici territoriali
2. In caso di intervento diretto si applicano gli indici fondiari.
3. Gli indici di edificabilità si applicano nelle classi di destinazione d'uso del suolo residenziale, terziario e agricolo.
4. Gli indici di utilizzazione si applicano nell'ambito delle destinazioni d'uso del suolo a carattere produttivo.
5. Per le opere pubbliche si fa riferimento alle specifiche norme di legge in materia.
6. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di concessione edilizia sulla superficie stessa tesa al riutilizzo di detti indici, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà.
7. Qualora il lotto a destinazione omogenea su cui esistono fabbricati da mantenersi venga frazionato allo scopo di costruire nuovi lotti edificati, tutti gli indici e le prescrizioni di PRG vanno rispettati sia per il lotto originario che per quelli di nuova edificazione.
8. Non è ammesso il trasferimento di Volume edificabile fra aree a diversa destinazione d'uso, se non nell'ambito di un SUE unitario.
9. Non è ammesso il trasferimento di Volume edificabile fra aree con uguale destinazione d'uso non contigue, se non nell'ambito di un SUE unitario.
10. Il trasferimento di Volume edificabile è ammesso per le sole aree agricole, come precisato nelle norme specifiche di zona.

### **Art. 8            Capacità insediativa**

1. Si definisce capacità insediativa teorica (Ci), propria di interventi edificatori, la quantità di

popolazione al cui insediamento è finalizzato l'intervento stesso, in ragione delle sue caratteristiche volumetriche, tipologiche e di destinazione d'uso.

2. Ai fini del calcolo della Capacità insediativa teorica, si assume che a ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di Volume e di Superficie Utile:

a) per interventi di esclusiva destinazione residenziale:

$$V = 75 \text{ mc/ab o } Su = 25 \text{ mq/ab}$$

b) per interventi a destinazione mista in aree residenziali:

$$V = 90 \text{ mc/ab o } Su = 30 \text{ mq/ab}$$

3. Le dotazioni medie stabilite sono di seguito precisate in relazione al tipo di intervento e alle caratteristiche tipologiche per destinazioni esclusivamente residenziali.

a) Interventi di nuova costruzione

- Casa isolata pluripiano plurifamiliare  $V = 72 \text{ mc/ab o } Su = 24 \text{ mq/ab}$
- Casa isolata mono-bifamiliare  $V = 90 \text{ mc/ab o } Su = 30 \text{ mq/ab}$
- Casa in linea o a schiera  $V = 90 \text{ mc/ab o } Su = 30 \text{ mq/ab}$

b) Interventi di ampliamento  $Su = 35 \text{ mq/ab}$

c) Interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione  $Su = 40 \text{ mq/ab}$

d) Per destinazioni d'uso miste in aree residenziali, le precedenti dotazioni medie abitative sono aumentate del 20%.

## **Art. 9 Distanze tra fabbricati**

1. Nelle zone degli insediamenti urbani di antica formazione (RR) le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
2. In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 10 m. Questa prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti: non si applica nel caso di edifici che si fronteggiano con pareti non finestrate, con lunghezza non superiore a 14 m, per le quali la distanza minima dal confine è di 3 m e tra fabbricati di 6 m.
3. Tale minimo può essere ridotto a 0 m se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti o se preesiste parete in confine qualora si intenda costruire in aderenza. Si precisa che si intendono non finestrate quelle pareti in cui sono praticate

unicamente luci.

4. La distanza minima tra pareti finestrate è ridotta a 6 m in caso di ristrutturazione con recupero a destinazione residenziale o terziaria di volumi accessori, come fienili, stalle, travate e simili, esclusivamente nell'ambito dello stesso complesso edilizio di unica proprietà.
5. E' ammessa deroga alle norme di cui ai commi precedenti nei casi sotto descritti.
  - a) Nel caso di costruzioni ricadenti nelle aree assoggettate a SUE valgono le disposizioni del SUE, mentre il rispetto della norma generale è richiesto nei confronti delle costruzioni esterne all'area stessa.
  - b) Nel caso di corpi di fabbrica articolati non è necessario il rispetto delle norme di confrontanza in riferimento a pareti finestrate della stessa unità immobiliare.
  - c) Nel caso di bassi fabbricati e autorimesse valgono le norme di cui all'art. 17 delle NdA.
  - d) Nel caso di fabbricati completamente interrati non si applicano le distanze minime tra fabbricati ma soltanto le distanze da strade e spazi pubblici come da art. 10 delle NdA.

## **Art. 10        Distanze dalle strade**

1. Nelle aree esterne al Perimetro del Centro Abitato si applicano le distanze stabilite dal Nuovo Codice della Strada.

***In ogni caso ai sensi del c. 5 dell'art 234 del Nuovo Codice della Strada, " le norme di cui agli artt. 16, 17 e 18 si applicano successivamente alla delimitazione dei centri abitati prevista dall'art. 4 ed alla classificazione delle strade prevista dall'art. 2 comma 2. Fino all'attuazione di tali adempimenti si applicano le previgenti disposizioni in materia."***

2. Nelle aree interne al Perimetro del Centro Abitato, le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade esistenti o previste dal PRG, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale misurata tra i cigli come definiti maggiorata di:
  - a) 5 m per lato, per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - b) 7,50 m per lato, per strade di larghezza compresa tra 7 m e 15 m;
  - c) 10 m per lato per strade di larghezza superiore a 15 m.

Tali distanze dal ciglio stradale valgono anche nel caso di edificazione su un solo lato della strada.

3. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa-

4. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di SUE.
5. Nelle aree di antica formazione (RR), per interventi di demolizione con ricostruzione di edifici direttamente prospettanti su spazi pubblici e strade, il Comune può imporre arretramenti fino a 3 m dal fronte stradale preesistente.

## **Art. 11 Distanze dai confini**

1. In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà è pari alla metà dell'altezza del fabbricato più altro con un minimo di 5 m, a esclusione delle costruzioni industriali e/o artigianali, che devono osservare una distanza minima di 6 metri.
2. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di SUE, previo accordo con i confinanti.
3. E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà, se preesistente parete o porzione di parete in aderenza senza finestre o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. Il muro comune può essere sopraelevato a norma del Codice Civile.
4. Nel caso di fabbricati completamente interrati non si applicano le distanze minime dai confini, ma soltanto le distanze da strade e spazi pubblici come da art. 10 delle NdA.

## **Art. 12 Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Nell'intento di mantenere o ripristinare il valore documentario degli edifici e dei manufatti che rappresentano il patrimonio edilizio esistente, nel caso di interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B, anche in contesti già compromessi da incauti interventi, e salvo più specifiche prescrizioni di eventuali strumenti urbanistici per il recupero del patrimonio edilizio (come Piani di Recupero, Piani del Colore e simili), è vietato:

a) su tutto il territorio comunale:

- Impoverire l'apparato decorativo e gli elementi strutturali o sovrastrutturali di tipologia tradizionale (come affreschi, fregi, portali, cornicioni, lesene, pantalere, comignoli, ballatoi in legno o in lastre di pietra, modiglioni in pietra, ringhiere in ferro, inferriate di serramenti, serramenti in legno a quadrotti, serramenti con gelosie, portoni in legno, cancellate);
- Sostituire le coperture in cotto piemontese con materiale di diverse caratteristiche, salvo il corso inferiore se non visibile, ancorchè simili all'aspetto esteriore (le coperture in cotto e gli altri elementi costituenti le coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate in occasione di interventi che

interessino complessivamente i fabbricati).

b) nelle aree di antica formazione (RR):

- Utilizzare rivestimenti esterni come intonaci plastici e simili, mattoni a faccia vista se non fatti a mano (e comunque solo dove giustificati da corrette preesistenze), rivestimenti in pietra oltre lo zoccolo, zoccoli in pietra a “opus incertum” o comunque non a lastre verticali;
  - Posare serramenti in materiali diversi dal legno, o con tipologia e partizioni dei vetri diverse dal preesistente, e incorniciarne i vani murari con elementi in pietra;
  - Impiegare pietre di natura estranea all’uso tradizionale; impiegare lattonerie in materiali diversi da rame o lamiera zincata.
2. Negli edifici a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel Volume dell’edificio.
3. La realizzazione di verande tramite la chiusura con pareti vetrate o simili di balconi o logge appartenenti alle singole unità immobiliari costituisce aumento di Volume ed è consentita nel rispetto delle disposizioni e delle distanze fissate dal PRG e delle norme seguenti.

a) Edifici plurifamiliari.

La realizzazione è consentita su progetto unitario e con realizzazione contemporanea sui fronti, con esclusione dei fronti su aree a uso pubblico.

b) Edifici mono bifamiliari.

La realizzazione è ammessa con esclusione dei fronti su aree di uso pubblico.

4. I manufatti architettonici isolati, di proprietà pubblica o privata, come fontane, pozzi, forni, edicole, ponti, bocche di stramazzo in pietra e simili, anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano, devono essere conservati.

## **Art. 13            Interventi edilizi**

1. Nel definire e nel disciplinare gli interventi edilizi, il PRG si pone l’obiettivo di salvaguardare i beni ambientali, artistici, della tradizione o semplicemente documentari, e anche la qualità del prodotto edilizio di nuova costruzione, affermando il valore del paesaggio urbano ed extraurbano come patrimonio di comune fruizione. Pertanto il Comune può respingere proposte di interventi che per tipologia, materiali o altri aspetti contrastino con tale finalità.
2. Gli interventi edilizi ammessi dal PRG sono quelli di seguito descritti.

**a) manutenzione ordinaria**

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, soggette a deperimento di uso, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, come il rifacimento di pavimenti, la riparazione e la sostituzione degli impianti, le tinteggiature interne e simili.

#### **b) manutenzione straordinaria**

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

#### **c) restauro e risanamento conservativo**

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Gli interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono essere finalizzati:

- Alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale;
- Alla valorizzazione dei caratteri architettonico-decorativi
- Al ripristino delle parti alterate necessarie all'integrità dell'edificio e del sistema degli spazi liberi esterni ed interni che formano parte integrante dell'edificio stesso;
- All'eliminazione delle aggiunte di carattere superfetativo;
- Al rispetto tanto dell'aspetto esterno quanto dell'impianto strutturale-tipologico-architettonico dell'interno e delle parti decorative.

Tali interventi devono, quindi, riguardare:

- Contenute modifiche dell'impianto distributivo interno per il recupero igienico-funzionale e l'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti, da realizzare nel rispetto delle strutture originarie interne ed esterne;
- Il restauro statico e architettonico degli immobili, mediante la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ricostruzione delle strutture originarie;
- L'eliminazione degli elementi di carattere superfetativo o deturpante, sia per quanto riguarda gli immobili che le aree di pertinenza;

- Il ripristino e la sistemazione delle aree pavimentate a cortile e delle aree verdi.

In ogni caso gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono assicurare la conservazione:

- Della veste architettonica esterna, con particolare riguardo agli infissi, che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, e agli intonaci, che debbono essere ripristinati con malta e tinta analoga a quella originaria;
- Della struttura portante, in quanto associata al carattere tipologico dell'edificio, ma che comunque potrà essere sostituita con forma e materiali analoghi in caso di accertata pericolosità;
- Dei solai, che possono essere sostituiti senza modificazione della quota di calpestio e della tipologia a volta, solo nei casi di accertata pericolosità;
- Delle coperture, che devono restare alla stessa quota; qualora si renda necessario il rifacimento, l'intervento deve essere effettuato secondo tipologie e materiali originari;
- Delle ringhiere dei balconi, che devono essere ripristinate con materiali tradizionali;
- Delle porte, delle finestre e delle altre aperture, che vanno riportate alle forme tradizionali.

Quando le modifiche tipologiche, formali e strutturali, comportano alterazioni dei caratteri originari dell'organismo, l'intervento deve essere classificato di ristrutturazione edilizia.

#### **d) ristrutturazione edilizia**

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a 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 e impianti.

Il PRG, a seconda delle diverse situazioni che possono presentare, prescrive su singoli immobili le seguenti possibilità di intervento di ristrutturazione.

##### **d1) Ristrutturazione edilizia di tipo A**

Gli interventi hanno per oggetto:

- L'eliminazione delle aggiunte di epoca recente a carattere superfetativo o deturpante;
- Le modificazioni della distribuzione interna, ai fini dell'adeguamento funzionale delle unità abitative;
- La conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo;

- L'integrazione delle aperture ai fini di un migliore grado di soleggiamento e aerazione;
- Il rifacimento degli orizzontamenti interni con possibilità di traslazione dei solai, senza alterare l'altezza degli edifici e le quote e le dimensioni verso gli spazi pubblici esterni delle aperture esistenti;
- La sostituzione di porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna della sagoma e dell'allineamento e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme.

#### D2) Ristrutturazione edilizia di tipo B

Gli interventi hanno per oggetto:

- Gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A;
- La possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini di un adeguato riutilizzo dell'edificio, tramite utilizzo di volumi preesistenti a destinazione diversa, purchè la variazione di destinazione d'uso sia ammessa dal PRG;
- La possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture per non più di 1,50 m, per edifici tra loro contigui e che abbiano una differenza di colmo compresa entro tale limite, o per edifici a preesistente uso rustico o in vano sottotetto; ciò al fine sia di un migliore inserimento dell'edificio nel contesto ambientale di appartenenza che del recupero di maggiori luci nette interpiano. Il tutto nel rispetto dei limiti stabiliti per gli ampliamenti nelle varie aree dalle NdA.

#### **e) Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione vincolata**

Sono interventi di demolizione senza ricostruzione, o con ricostruzione vincolata, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva destinazione dell'area risultante a viabilità, parcheggio o a verde attrezzato, oppure a riedificazione di impianti ad attrezzature di uso collettivo, con dettagliate caratteristiche geometriche, formali e di destinazione d'uso.

Si applica nei seguenti casi:

- Edifici fatiscenti per i quali la reale impossibilità, sotto il profilo statico, di procedere all'intervento di recupero attraverso opere di restauro, risanamento o ristrutturazione edilizia, sia documentata da adeguata perizia tecnica giustificativa, redatta da professionista laureato ed abilitato;
- Edifici privi di pregio architettonico e ambientale in contrasto con la viabilità di Piano o che rechino grave intralcio al traffico.

#### **f) Demolizione con ricostruzione**

Sono interventi di demolizione con ricostruzione quelli di totale demolizione dell'esistente e di ricostruzione con indicazioni dettagliate riguardanti le altezze, gli allineamenti, i volumi e le destinazioni d'uso.

### **g) nuova costruzione e ampliamento**

Sono interventi che comportano la realizzazione o di un nuovo edificio o di una parte di esso.

Si distinguono nei due tipi seguenti:

g1) ampliamento:

intervento rivolto ad aumentare le dimensioni superficiali e/o volumetriche mediante addizioni orizzontali e/o verticali, nel rispetto delle prescrizioni fissate dal PRG per le singole aree.

g2) nuova costruzione:

intervento che riguarda lotti attualmente liberi, da realizzare secondo le prescrizioni fissate dal PRG per ogni area.

### **f) cambiamento di destinazione d'uso**

Sono di cambiamento di destinazione d'uso quegli interventi volti a sostituire, all'interno di una unità immobiliare o di un edificio, una attività, appartenente a una categoria, con un'altra, appartenente a una categoria diversa tra quelle indicate dal PRG, anche qualora ciò comporti l'esecuzione di interventi edilizi, come definiti agli articoli precedenti.

Ai soli fini del computo delle cubature per il recupero di volumi inutilizzati, si considera preesistente, con esclusione in generale delle costruzioni superfetative o prive di stabilità edilizia come quelle con strutture portanti in legno, il Volume chiuso da almeno tre lati da murature, con esclusione di tamponamenti realizzati dopo l'approvazione del PRG o realizzati con materiali provvisori come lamiera, lastre ondulate e legname.

## **Art. 14 Fasce e zone di rispetto**

1. Il PRG individua le fasce e le aree di rispetto delle strade, dei corsi d'acqua, e degli impianti di interesse pubblico esistenti (cimitero).
2. Le zone e le fasce di rispetto non individuate dal PRG per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:
  - Dagli impianti di depurazione 100 m
  - Dalle pubbliche discariche e dalle rifiuterie 100 m
  - Dalle opere di presa degli acquedotti 200 m

~~Nei confronti degli elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dalla proiezione della linea al suolo, salvo disposizioni di legge più restrittive:~~

- ~~• Per impianti da 50.000 a 380.000 Kw 25 m per parte~~

● Per impianti ————— oltre 380.000 Kw ————— 50 m per parte

**La profondità delle fasce di rispetto degli elettrodotti deve essere puntualmente determinata ai sensi dell'art. 6 del D.C.P.M. 08/07/2003 in occasione di ogni intervento urbanistico ed edilizio; nelle fasce di rispetto si applicano le prescrizioni vigenti delle leggi di settore.**

3. In tutte le fasce di rispetto, fermi restando i divieti e le eccezioni di legge, non sono consentite nuove costruzioni, né fuori terra né interrato a destinazione residenziale, produttiva, terziaria o agricola. Sono ammesse: la conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, le piantumazioni e le sistemazioni a verde, oltreché la realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili e di parcheggi pubblici.
4. Nelle fasce di rispetto della viabilità è ammessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante come normati dall'art. 21
5. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e per il tempo libero per la fruizione dell'ambiente naturale fluviale.
6. Nelle zone di rispetto delle opere di presa dell'acquedotto non sono consentite attività agricole o di altro tipo che comportino l'impiego di fertilizzanti e altre sostanze chimiche potenzialmente infiltrabili nel suolo.
7. Sugli edifici, impianti e attrezzature ricadenti nelle fasce e zone di rispetto di qualsiasi tipo sono consentiti gli interventi di cui all'art. 13 delle Nda fino alla ristrutturazione di tipo A compresa.
8. Sugli edifici rurali a uso residenziale ricadenti nella fasce e zone di rispetto di qualsiasi tipo sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% del Volume esistente alla data di adozione del primo PRG, fino a un massimo di 100 mc; gli incrementi ammessi, sono concedibili unicamente per sistemazioni igieniche o tecniche e, ove comportino un ampliamento della Superficie coperta, devono avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'infrastruttura a cui si riferisce la fascia di rispetto.
9. Nelle fasce e zone di rispetto, ad eccezione di quella relativa alle opere di presa dell'acquedotto e ai depuratori, è ammesso, in alternativa a quanto disposto al comma 8 del presente articolo, il recupero a destinazione residenziale dei vani non abitativi, come stalle e depositi, purchè accorpati al fabbricato principale.
10. Gli interventi di cui ai precedenti commi devono comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione e ai tipi di intervento.

## **Art. 15          Ampliamento di edifici esistenti**

1. Negli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti ammessi dalle presenti Nda devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) la distanza minima dei nuovi fili di fabbricazione dai confini e dai fabbricati deve essere pari a

quella stabilita per le nuove costruzioni;

b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non può essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante con obbligo di trascrizione nei registri immobiliari.

## **Art. 16 Bassi fabbricati a deposito**

1. Sono considerati bassi fabbricati a deposito le costruzioni fuori terra con altezza H fino a 2,50 metri, misurata alla linea di imposta del tetto, destinati a deposito di materiali e attrezzature, o a ricovero di animali da cortile, con esclusione delle autorimesse, normate a parte.
2. Per queste opere, oltre al rispetto delle distanze di cui alla lettera c) dell'art. 17 seguente, valgono le norme particolari sotto descritte.

a) i bassi fabbricati a deposito possono essere realizzati:

- Nelle aree ~~RR~~, RE e RA in eccedenza alla volumetria esistente e per un massimo di 10 mq di Su per ogni fabbricato principale, qualora non preesista sull'area di pertinenza altro edificio nel quale possano essere ricavati, e qualora non esista un fabbricato fuori terra a uso autorimessa;
- **Nelle aree RR, in eccedenza alla volumetria esistente e per un massimo di 30 mq di Su per ogni fabbricato principale, qualora non preesista sull'area di pertinenza altro edificio nel quale possano essere ricavati, e qualora non esista un fabbricato fuori terra a uso autorimessa;**
- Nelle aree RC, includendoli nel computo del Volume o della Superficie utile consentiti, e comunque nel limite di 10 mq di Su per ogni fabbricato principale;
- Nelle aree An, prescindendo dagli indici urbanistici e per la sola destinazione di deposito attrezzi agricoli, nel limite di ~~10~~ **20** mq di Su per ogni appezzamento di proprietà unitaria di superficie non inferiore a 1.500 mq.

b) su tutte le altre aree ne è vietata l'edificazione.

c) i materiali di facciata e di copertura devono conformarsi a quelli dell'edificio principale e del contesto edilizio. E' escluso l'impiego di coperture piane, di box prefabbricati e di box in lamiera.

d) su tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di depositi fuori terra per gas combustibili e simili.

## **Art. 17      Autorimesse**

1. La costruzione di autorimesse nelle aree asservite a edifici a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria, e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme è ammessa nel rispetto delle prescrizioni riportate di seguito.

a) Fuori terra o parzialmente interrata, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiori a 2,50 metri, con Su non superiore a 25 mq per ogni unità abitativa del fabbricato principale, anche in eccedenza agli indici di edificabilità dell'area; quantità superiori possono essere realizzate nel rispetto degli indici di edificabilità dell'area;

b) totalmente interrata, salvo le eventuali sole rampe e corsie di accesso, e non costituenti Volume ai sensi dell'art. 6 delle Nda, con Su non superiore a 40 mq per ogni unità abitativa del fabbricato principale. L'estradosso del solaio di copertura deve essere sistemato a verde o pavimentato, con esclusione della semplice impermeabilizzazione, ed essere direttamente e agevolmente accessibile e fruibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale. In ogni caso la superficie complessivamente occupata da viabilità interna, rampe e corsie di accesso all'aperto non deve essere superiore al 25% della superficie libera di pertinenza dell'edificio principale.

Gli accessi verso spazi pubblici e strade da rampe e piani inclinati, devono prevedere zone di fermata orizzontali di profondità pari ad almeno 3,50 metri dal ciglio stradale o margine equivalente.

c) le autorimesse fuori terra o parzialmente interrate, devono rispettare le seguenti distanze minime:

- 5 metri dai confini;
- 0 metri dai confini in caso di accordo con il confinante o di preesistenza di un fabbricato sul confine;
- Come da art. 10 delle Nda da strade e da spazi pubblici;
- 6 metri dai fabbricati sulla stessa area di pertinenza, ovvero in aderenza;
- 10 metri dai fabbricati esterni all'area di pertinenza.

d) le autorimesse completamente interrate sono soggette unicamente al rispetto delle distanze dalle strade e dagli spazi pubblici, di cui all'art. 10 delle Nda.

f) i materiali di facciata e di copertura devono conformarsi a quelli dell'edificio principale e del contesto edilizio. E' escluso l'impiego di coperture piane, di box prefabbricati e di box in lamiera.

## **Art. 18      Recinzioni**

1. Le recinzioni e i cancelli di ingresso devono avere un aspetto decoroso e non contrastare con il contesto ambientale, e tenere conto di altre eventuali recinzioni e cancelli esistenti.
2. Tutte le recinzioni devono essere a giorno per le parti prospettanti su aree pubbliche e su strade; per i tratti prospettanti su altre aree private possono essere cieche, con esclusione nelle aree non industriali di pannellature prefabbricate o di tipologia simile, e avere altezza non superiore a 2,50 metri dal piano di campagna sistemato, con zoccoli di altezza massima di 1,00 metro.
3. Ai fini del posizionamento, le recinzioni devono essere realizzate:
  - Sui limiti di proprietà, quando la proprietà confinante è privata;
  - Sul ciglio stradale per le strade comunali o private di uso pubblico esistenti o previste aventi sezione maggiore di 9 metri, compresi gli allargamenti o le rettifiche;
  - A 4,50 metri dall'asse stradale per strade comunali o private di uso pubblico esistenti o previste, compresi gli allargamenti e le rettifiche, per strade con sezione minore o uguale a 9 metri;
  - A 3 metri dal ciglio delle strade provinciali;
  - A 3 metri dall'asse delle strade private o vicinali esistenti in area agricola.
4. Gli ingressi carrabili alle proprietà private, da vie o strade pubbliche o private gravate di servitù di pubblico passaggio, o comunque ove ritenuto dal Comune necessario per la sicurezza del traffico, devono essere arretrati dal filo delle recinzioni in ogni punto di almeno 2 metri comunque di almeno 5 metri dal ciglio stradale come definito all'art. 6 punto h) delle NdA; devono inoltre avere un'area libera antistante per la fermata, realizzata con elementi di invito a squarcio, tali da permettere l'iscrizione di un trapezio di 2 metri di altezza, base minore pari alla larghezza del cancello e lati inclinati a 45°.
5. Nelle aree produttive, o comunque nei casi in cui sia frequente l'accesso di automezzi pesanti, i cancelli devono essere arretrati di almeno 8 metri dal ciglio stradale.
6. Nelle aree RR ove preesistano allineamenti di recinzioni, lungo le vie, a distanze inferiori a quelle prescritte nel presente articolo, è ammessa deroga alle disposizioni dei commi 3, 4 e 5 precedenti. In questo caso è il Comune a prescrivere il filo di costruzione delle recinzioni e la tipologia degli accessi; all'interno delle aree RR il Comune può altresì prescrivere l'impiego di tipologie e materiali idonei al corretto inserimento ambientale.
7. La eventuale copertura di ingressi carrai o pedonali non deve sporgere oltre il filo delle recinzioni; potrà viceversa interessare l'area di fermata di fronte agli accessi carrai se non interferenti con la fermata e il traffico degli automezzi.

8. Nelle aree agricole son ammesse, per la chiusura dei fondi, unicamente recinzioni con caratteristiche di precarietà (come palificate in legno, o in profilati metallici e reti metalliche, senza cordoli continui, anche se interrati), quando tali opere siano finalizzate esclusivamente alla tutela delle colture.
9. In corrispondenza di incroci, curve e biforcazioni di strade, le recinzioni non devono ostacolare la visibilità e pregiudicare la sicurezza del traffico, in base alla normativa vigente o alle disposizioni dell'Ente proprietario della strada. Il Comune può, caso per caso, definire obblighi e condizioni specifiche atte al conseguimento di tali finalità.
10. Salvo l'obbligo di consentire passaggi di uso pubblico, tutte le aree di PRG possono essere recintate.

## **Art. 19        Aree di parcheggio**

1. Le aree a parcheggio sono ricavate:
  - a) nelle aree a parcheggio pubblico indicate nella cartografia di PRG, o previste nell'ambito di SUE, nelle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
  - b) in tutte le aree private, in base alle seguenti indicazioni, salvo più gravose prescrizioni di legge.
    - b1) edifici residenziali di nuova costruzione:

ogni edificio deve essere dotato di aree private per il parcheggio in misura di 1 mq/10 mc di Volume edificato, con un minimo di 30 mq per ogni unità immobiliare;
    - b2) edifici produttivi:

1 mq/5 mq di Su; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti 50 mq di Su.
    - b3) edifici terziari (direzionali, commerciali o equivalenti):

1 mq/5mq di Su.
2. Le aree a parcheggio di cui al punto a) del comma precedente, ove reperite nell'ambito di SUE, e quindi in assenza di precise indicazioni cartografiche di PRG, devono essere localizzate per almeno il 50% in fregio alla viabilità.
3. Nel computo delle superfici a parcheggio vanno conteggiate soltanto le poste e le corsie di manovra, con esclusione della viabilità di accesso e di scorrimento.

4. Le aree a parcheggio di cui al punto b) del precedente comma 1 devono essere ricavate sull'area fondiaria di pertinenza, ovvero all'interno di fabbricati, includendoli in questo caso nel computo della Su, ove previsto dall'art. 6 punto c) delle N.d.A.
5. Tutte le aree a parcheggio devono essere pavimentate e arredate utilizzando materiali e attrezzature coerenti con il contesto ambientale, privilegiando l'impiego di tecniche e materiali che consentano la conservazione del verde; le aiuole spartitraffico, ove necessarie e non destinate alla viabilità pedonale, devono essere sistemate a verde in piena terra; ovunque non in contrasto con la circolazione, devono essere piantumate con alberi, escludendo la realizzazione di vaste superfici semplicemente asfaltate.

## **Art. 20 Opere in aree attigue a strade provinciali**

1. La realizzazione di opere in aree attigue a strade provinciali è subordinata al preventivo nulla osta dell'Amministrazione Provinciale per la definizione della distanza e delle caratteristiche degli accessi.
2. Ai sensi dell'art. 28 delle L.R. 56/77 e s.m.i. non possono essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o soggetto a tutela ambientale: tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali.

## **Art. 21 Stazioni di servizio e rifornimento di carburanti**

1. L'apertura di nuovi impianti per la distribuzione del carburante deve avvenire nel rispetto dei programmi di ristrutturazione sovracomunali e delle seguenti disposizioni urbanistiche:
  - a) l'attività è insediabile esclusivamente in fregio alla strada provinciale Agliè-Feletto, nelle aree poste al di fuori del perimetro del centro abitato e allacciabili alla rete di fognatura;
  - b) gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature per l'erogazione del carburante, anche strutture e fabbricati destinati al lavaggio e alla riparazione di autoveicoli e modesti punti di ristoro o rivendita di articoli accessori.
2. **Dovranno comunque essere rispettate le norme della L.R. 31 maggio 2004 n. 14 e della Delibera Giunta Regione 20-12-2004, n. 57 – 14407.**

## **Art. 22 Depositi di materiali all'aperto**

1. Il deposito all'aperto di materiali non inquinanti, come prodotti finiti in cassoni, semilavorati per

l'edilizia, materie prime e rottami, è consentito unicamente nelle aree produttive.

2. Nella loro localizzazione si deve tenere conto dell'impatto sul paesaggio, ubicandoli preferibilmente in aree non in fregio alle strade; nel caso di materiali che per loro natura non siano stoccabili in modo decoroso e ordinato, come carrozze di autoveicoli e scarti di varie lavorazioni, è fatto obbligo di occultarne la visibilità con schermature alberate, reti di sostegno di rampicanti di idonea altezza o simili.

## **Art. 23 Interventi di sistemazione del suolo**

1. Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate contestualmente agli interventi sugli immobili che le compendiano, evitando la realizzazione di spazi privi di verde di arredo o pavimentati con materiali non consoni, e rispettando in particolare le disposizioni seguenti:
  - a) nelle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti residenziali deve essere prevista la realizzazione di spazi a verde in piena terra in misura non inferiore al 50% della superficie libera, con sistemazione a prato, giardino od orto; la restante quota potrà essere sistemata a cortile, pavimentato ove occorra;
  - b) in tutte le altre aree a destinazione non residenziale deve essere prevista la realizzazione di spazi a verde in piena terra in misura non inferiore al 10% della superficie libera, con sistemazione a prato o giardino con piantumazione di alberi ad alto fusto.
2. Ove necessario realizzare muri di sostegno, occorre limitarne l'altezza fuori terra a 3 metri; nel caso di gradonate, i muri devono distare tra loro almeno quanto la loro altezza fuori terra. Per la loro finitura esterna, si deve preferire l'impiego di pietra a vista tipo massello coerenti con la tipologia tradizionale. Nel caso di muri in calcestruzzo a vista, la finitura deve essere il risultato di cassetture curate e apparecchiature su disegno non casuale, evitando ferri in vista e pannellature disadorne.
3. L'acciottolato o il lastricato tradizionale delle strutture viarie per la percorribilità veicolare o pedonale, di proprietà pubblica o privata, va conservato; è vietato, per qualsivoglia motivo, operare alterazioni definitive e sostitutive del manto.

## **Art. 23 bis Prescrizioni e indirizzi generali di carattere ambientale**

### **1. Aree residenziali di completamento e di nuovo impianto (RC)**

**Facendo riferimento a quanto riportato nel manuale redatto dalla Regione Piemonte "Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio" e nella guida "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – buone pratiche per la progettazione edilizia " si illustrano alcune indicazioni riguardanti gli interventi di nuova edificazione in rapporto al paesaggio esistente e all'inserimento ambientale delle costruzioni:**

- gli insediamenti non dovranno essere in contrasto con l'andamento morfologico dei luoghi e comportare eccessivi movimenti di terra, scavi, riporti e terrapieni;
- si dovranno tutelare in modo particolare gli elementi che dall'analisi visuale risultano costituire fattori di riconoscibilità (per esempio sistemi irrigui, percorsi intrapoderali, elementi di naturalità diffusa) che possono esser stati occultati da improprie forme di trasformazione;
- nella progettazione urbanistica ed edilizia si richiede un corretto inserimento ambientale delle costruzioni in modo da ottenere una buona sostenibilità del rapporto visivo tra i nuovi insediamenti e il territorio libero circostante;
- si dovrà salvaguardare, nel limite del possibile, la presenza di elementi minori di vegetazione che dal punto di vista ambientale contribuiscono a mantenere la stabilità agroecosistemica come alberi isolati, piccoli gruppi di alberi, alberature e filari, siepi, fasce boscate, macchie, boscaglie ed arbusteti;
- si dovrà tener conto delle relazioni delle nuove costruzioni con l'assetto edilizio consolidato e con fattori ambientali influenti nel riconoscimento delle tipologie e dei caratteri insediativi ed edilizi pertinenti, delle relazioni dell'insediamento con gli spazi liberi per valorizzare lo stesso rispetto al paesaggio aperto;
- le forme degli edifici e la loro composizione sui singoli lotti dovranno esser tali da privilegiare l'esposizione a sud delle facciate principali per consentire un diretto soleggiamento ed una agevole captazione della luce solare anche al fine della produzione di energia;
- si dovrà inoltre porre particolare attenzione all'integrazione ed alla qualificazione dello spazio pubblico e alla razionalizzazione dell'accessibilità e distribuzione veicolare rispettando i seguenti requisiti:
  - si dovranno evitare eccessivi frazionamenti delle aree a servizi pubblici (verde e parcheggi) in modo da favorire la costituzione di reti continue in grado di costituire collegamenti del verde a sostegno del sistema ambientale ed ecologico dell'urbanizzato;
  - per ridurre e mitigare la discontinuità tra aree urbanizzate ed aree esterne di margine si dovrà prevedere la realizzazione di elementi di continuità verde come filari o fasce alberate di profondità adeguate;
  - le superfici pavimentate interne ai lotti dovranno preferibilmente essere realizzate con materiali che mantengano la permeabilità del suolo come autobloccanti drenanti, superfici in ghiaia, ecc; le pavimentazioni dei parcheggi privati dovranno essere realizzati, preferibilmente, con materiali permeabili e/o semipermeabili.

## 2. Aree produttive e terziarie di nuovo impianto (PN)

- In sede di redazione di SUE unitario dovrà essere verificato il corretto inserimento paesaggistico-ambientale dei manufatti mediante approfondimenti specifici (da prevedersi in sede di documentazione di progetto) da attuare in coerenza agli indirizzi delle "Linee guida per

le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate” di cui alla D.G.R. n. 28/07/2009 n. 30-11858 di cui al capitolo 3.5 “Aspetti di carattere architettonico, edilizio e paesaggistico”;

- nel caso di nuove costruzioni dovrà essere prevista una fascia perimetrale arborata di schermatura verso i confini del comparto che non si affacciano su aree destinate ad uso produttivo ma che si affacciano su aree libere; particolare attenzione dovrà essere posta alla formazione della nuova viabilità di zona mediante idonei collegamenti alle viabilità principali da stabilirsi in sede di approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

### 3. Aree agricole

- Tutti gli interventi edilizi devono essere realizzati con specifica attenzione all’inserimento ambientale delle costruzioni e alla tutela del paesaggio, devono inserirsi armonicamente nel contesto naturale circostante contribuendo all’eventuale recupero di manufatti di evidente impatto ambientale e nel rispetto delle seguenti indicazioni:
  - le nuove realizzazioni e gli eventuali ampliamenti dell’esistente devono integrarsi con l’impianto della struttura agricola tradizionale e ai caratteri formali degli edifici a cui si riferiscono, rispettando le partiture architettoniche delle preesistenze, senza sconvolgere la trama delle colture e delle strade interpoderali esistenti;
  - le nuove costruzioni e le infrastrutture di accesso non devono alterare la trama particellare dei reticoli stradali e la leggibilità del paesaggio agrario;
  - la realizzazione delle infrastrutture deve essere eseguita, quando possibile, con tecniche che permettano di mantenere il più possibile la permeabilità del terreno;
  - non devono essere apportate significative modifiche allo stato naturale dei luoghi con divieto di eliminare le aree boscate anche se di modeste dimensioni;
  - deve essere sempre verificata l’eventuale presenza di caratteristiche ambientali significative come corridoi ecologici, in modo da predisporre gli opportuni accorgimenti di mitigazione delle interferenze tra le stesse e i nuovi manufatti.

### 4. Piano di Tutela delle Acque

- Il P.R.G. richiama gli obiettivi e le misure di tutela e valorizzazione del sistema delle risorse idriche definiti nel Piano di Tutela delle Acque (PTA) di cui alla D.C.R. n. 117/10731 del 13/03/2007.

### 5. Interventi sui corsi d’acqua

- Le siepi campestri, i filari, la vegetazione arborea-arbustiva ripariale, le scarpate di qualsiasi dimensione sono considerati elementi costitutivi del reticolo ecologico minore e vanno tutelati, quindi è fatto divieto di estirpare siepi campestri e filari, vegetazione ripariale o l’introduzione di specie non autoctone e/o infestanti e, comunque, estranee al tipo di ambiente, qualsiasi intervento, opera o attività che, in qualche misura, possano compromettere il mantenimento del tipo di vegetazione senza l’autorizzazione degli enti preposti.

## **6. Risparmio idrico**

- Per tutti gli edifici di nuova costruzione e/o completamento, compatibilmente con le dimensioni delle aree verdi di pertinenza, dovranno essere previsti appositi sistemi di raccolta delle acque piovane al fine di un loro riutilizzo per usi non potabili in accordo con la normativa nazionale e regionale.

## **7. Acque reflue**

- Ogni intervento di nuova realizzazione e/o di completamento dovrà essere allacciato alla rete di fognatura urbana mediante un progetto da concertarsi con l'Ente gestore. Le reti fognarie dovranno, di norma, essere separate dalla reti di raccolta delle acque meteoriche, fatte salve motivazioni inderogabili indicate dall'Ente gestore.

## **8. Aree a verde pubblico e parcheggi**

- Le pavimentazioni dei parcheggi pubblici e privati dovranno preferibilmente essere previsti con materiali che mantengano la permeabilità o semi permeabilità del suolo (autobloccanti, acciottolati drenanti, ecc) e i parcheggi dovranno, possibilmente, essere inframmezzati con la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone.
- La messa a dimora di specie arboree e arbustive nelle aree a verde di nuova realizzazione a servizio degli insediamenti dovrà avvenire con specie arboree autoctone.

## **Art. 24      Destinazioni d'uso del suolo**

1. Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso (art. 13 comma 1° della L.R. 56/77 e s.m.i.) il Piano fa riferimento alla classificazione normativa degli usi del suolo di seguito riportata.

a) residenziale, relativa all'attività abitativa e alle funzioni private ad essa complementari. Comprende:

- Residenza ordinaria
- Residenza temporanea (unità abitative, alloggi agro-turistici)
- Residenza collettiva (villaggi turistici, abbazie, conventi, collegi)

b) produttiva relativa alle attività industriali e a quelle artigianali produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi d'impresa e la ricerca tecnologica, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime, alle attività di deposito e trattamento di rottami ed alle attività estrattive. Il complesso di tali attività da luogo alle seguenti due classi di destinazione d'uso:

- Attività che occupano unità edilizie non superiori a 200 mq di Su (700 mc)
- Attività che occupano unità edilizie superiori a 200 mq di Su (700 mc)

c) terziaria, comprendente:

- Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, di pubblici esercizi, dell'artigianato di servizio, del credito e delle assicurazioni, studi professionali, agenzie immobiliari, attività editoriali e turistiche;
- Attività ricettive alberghiere;
- Attività socio-assistenziali, sanitarie (case per anziani e disabili);
- Attività sociali, culturali e ricreative per il tempo libero e la pratica sportiva (come sale congressi, palestre, ecc.).

Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti due classi di destinazione d'uso:

- Attività che occupano unità edilizie non superiori a 700 mc ( 200 mq di Su)
- Attività che occupano unità edilizie superiori a 700 mc (200 mq di Su).

d) agricola, relativa alle attività connesse con la produzione dei fondi e la tutela dell'ambiente; comprende:

- Coltivazione dei terreni agricoli;
- Attività agricole e residenziali connesse (lavorazione e conservazione dei prodotti, depositi macchine e attrezzi, ricovero animali);
- Attività agricole di carattere tecnologico, quali stalle superiori ai 10 capi, allegamenti zootecnici industriali, magazzini per conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli aziendali ed interaziendali.

e) servizio pubblico, relativo alle attività e alle attrezzature collettive, a verde e parcheggi, di interesse pubblico a livello comunale, necessarie per assicurare gli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

f) servizio pubblico, relativo alle attività e alle attrezzature tecniche e di interesse generale o sovra comunale

g) mobilità, relativa alle attività di trasporto delle persone e delle merci.

2. Il Piano suddivide il territorio comunale in aree normative per ciascuna delle quali assegna le destinazioni d'uso ammesse. Ogni cambiamento del perimetro di tali aree o delle destinazioni d'uso ad esse relative costituisce Variante al Piano, ad eccezione dei cambiamenti tra aree destinate a servizi pubblici.

**3. L'Amministrazione Comunale, con Delibera della Giunta Comunale, può altresì disporre la monetizzazione delle aree per servizi pubblici, compresi i parcheggi, afferenti agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, ubicati nelle zone di insediamento commerciale individuati come A.1 (addensamento storico rilevante) e L.1 (localizzazione urbana), quest'ultima anche se oggetto di autoriconoscimento. Gli importi provenienti da tali**

**monetizzazioni devono essere accantonati su apposito capitolo di bilancio, per contribuire alla costruzione di un fondo destinato alla realizzazione dei parcheggi pubblici afferenti alle zone di insediamento commerciale interessate dalle iniziative di sviluppo della rete.**

## **Art. 24 bis Autorizzazione al commercio**

### 1. Classificazione del Comune e definizione del centro urbano

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

b) comune della rete secondaria del tipo COMUNE MINORE (v. allegato D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006)

PROVINCIA DI TORINO: CICONIO\*

\* non compreso in un'area di programmazione commerciale

### 2. Classificazione delle zone di insediamento commerciale

Nel Comune di CICONIO si riconoscono le seguenti zone di insediamento commerciale:

- **ADDENSAMENTI**

Si riconosce un addensamento di tipo A.1 ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE individuato nella zona del centro storico ampliato del paese.

L'addensamento storico rilevante è l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (Piazza principale, piazza del mercato, Chiesa Municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i.

- **LOCALIZZAZIONI**

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, di cui al comma 4 lettera a), sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso di cui all'articolo 24 già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 senza alcuna possibilità di deroga.

### 3. Compatibilità territoriale dello sviluppo

Per quanto riguarda la compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive, di cui all'articolo 8 della D.C.R. 29.10.1999, n. 563-13414 e s.m.i., si rimanda a quanto previsto nella tabella allegata ai criteri all'art.3 Compatibilità territoriale dello sviluppo".  
riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 senza alcuna possibilità di deroga.

#### 4. Attuazione della destinazione d'uso commerciale

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

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

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'articolo 17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 dell'allegato A (DCR n. 59-10831 del 24.3.2006)

#### 5. Strutture di vendita

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

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

#### 6. Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali

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

#### 7. Misure di tutela dei beni culturali e ambientali

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali laddove ricomprese in ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. n. 56/77, e successive modifiche ed integrazioni, della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) e della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico) e sono soggette a specifiche prescrizioni di conservazione, come regolamentate dal D.L.vo 29 ottobre 1999 n° 490 infine sostituito dal D. L.vo 22 gennaio 2004 n° 42.

#### 8. Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta

Lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive è stabilito nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 ed ai commi 4 e 6.

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

<b>PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO</b>		
<b>TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE</b>	<b>SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)</b>	<b>METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)</b>
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05 (S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10 (S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15 (S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20 (S-2500) (**)$
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25 (S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045XS$
G-SE1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE2		
G-SE3		
G-SE4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N' (***)$
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N' (***)$
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5 (***)$
G-CC4	OLTRE 18000	

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

(\*\*) Nei comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq.2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq.1.801 a mq. 2.500.

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

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

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

#### 9. Verifiche di impatto sulla viabilità

Ai sensi e per gli effetti della D.C.R. n. 563-13414 s.m.i. articolo 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinate; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 900 sono subordinate alla valutazione di impatto sulla viabilità, quando siano insediati negli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) (A.5.), e nelle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L.2.); negli addensamenti commerciali A.1., A.2., A.3., A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a mq. 1.800.

#### 10. Verifiche di compatibilità ambientale

Ai sensi e per gli effetti della D.C.R. n. 563-13414 s.m.i. articolo 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 LR 56/77 s.m.i. Come previsto dallo stesso articolo 27 comma 1, l'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste all'articolo 26, devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale.

#### 11. Progetto unitario di coordinamento

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

Tale progetto deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'art. 26, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del

fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte, inoltre, deve contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area, secondo quanto indicato all'articolo 27, dalla quale devono discendere le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione.

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

#### 12. Contestualità tra autorizzazioni commerciali e concessioni edilizie

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

### **Art. 25      Derghe**

1. Sono ammesse deroghe alle presenti norme, nel caso di interventi pubblici e di uso pubblico, rispetto alle distanze prescritte dai confini, alle altezze e alle tipologie edilizie.
2. E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree agricole unicamente per interventi pubblici e di uso pubblico relativi a impianti tecnologici e infrastrutturali.
3. I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

### **Art. 26      Norme in contrasto**

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal PRG, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

**TITOLO II**  
**NORME SPECIFICHE DI AREA**

# ART.27 AREE DI ANTICA FORMAZIONE DI RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE

# RR

## DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio interessate da insediamenti che costituiscono testimonianza storica del passato, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, e dove alle forme inalterate dell'impianto viario si associa ancora l'originaria caratteristica fisico-morfologica.

## FINALITA' DEL PRG

Riqualificazione delle aree mediante interventi sull'impianto edilizio e urbanistico.

## DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale; terziaria; piccole attività artigianali non rumorose e/o inquinanti.

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
Quelli indicati all'art.13 delle NdA, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B) compresa. Cambiamenti di destinazione d'uso o ampliamenti sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni particolari.	Tutti quelli indicati all'art.13 delle NdA. Eventuali interventi di demolizione e ricostruzione potranno essere ammessi solo in caso di oggettive carenze statiche e purchè, in fase esecutiva, non si riscontrino la presenza di singoli elementi costruttivi e tipologici di pregio.	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = esistente H = esistente Ia = vedi le prescrizioni particolari Distanze = vedi artt. 9, 10, 11 NdA	If = il maggiore fra l'esistente e 2 mc/mq Rc = il maggiore fra l'esistente e il 60% H = il maggiore fra l'esistente e 7 m Sus = vedi art. 21 L.R. 56/77 e art. 19 NdA Distanze = vedi artt. 9, 10, 11 NdA	

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli strumenti ammessi sono i PdR di cui agli Artt. 41bis e 43 della L.R. 56/77.

### IMMOBILI DI PREGIO ARCHITETTONICO

Sono individuati cartograficamente gli immobili di pregio architettonico presenti sul territorio comunale. Su tali immobili sono ammessi interventi fino al restauro e risamento conservativo compreso.

### VIABILITA'

Il Comune definisce il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

### RECUPERO DEI VOLUMI NON ABITATIVI

E' consentita la variazione di destinazione d'uso, in funzione residenziale, dei volumi secondari, originariamente destinati ad altri usi (come fienile, travate, sottotetti, depositi, stalle) qualora l'intervento interessi il corpo di fabbrica principale, oppure fabbricati inutilizzati di volume superiore a 400 mc aventi caratteristiche tipologico strutturali adeguate alla nuova destinazione d'uso e posizionamento tale da consentire il rispetto delle distanze tra edifici e tra pareti finestrate.

I volumi secondari che non soddisfano nessuno dei requisiti del punto precedente possono essere destinati unicamente a usi complementari e compatibili con la residenza.

La sopraelevazione dei sottotetti è ammessa nei limiti di cui all'art.13 lettera d2).

### **AMPLIAMENTO**

E' concedibile, in deroga a lf e Rc, alle seguenti condizioni:

- "una tantum", a partire dalla data di approvazione del PRG; pertanto non ne potranno beneficiare gli immobili che dopo tale data hanno già effettuato ampliamenti;
- solo per documentate esigenze igienico-funzionali;
- solo nel caso in cui non sia possibile soddisfare tali esigenze recuperando i volumi non abitativi;
- la = 20% con un limite massimo di 200 mc ed un minimo comunque concedibili di 50 mc;
- siano rispettati i diritti di terzi, con particolare riferimento alle distanze prescritte tra edifici.

### **REQUISITI COMPOSITIVI**

I volumi di nuova edificazione devono conformarsi alle linee compositive del contesto urbano, con particolare riguardo:

- al mantenimento della tipologia edilizia a schiera o a corte ove questa sia necessaria alla armonica connessione con i fabbricati adiacenti e alla caratterizzazione delle strade con fronti continui;
- all'impiego di elementi compositivi e materiali di facciata coerenti con la tradizione, come coperture a coppi piemontesi, serramenti in legno e quanto descritto all'art.12 delle NdA.

### **AREE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI**

Sulle aree di pertinenza è ammessa la costruzione di bassi fabbricati a deposito e autorimessa, nel rispetto degli artt. 16 e 17 delle NdA, quando non sia possibile recuperare a tale destinazione volumi preesistenti. I bassi fabbricati devono essere localizzati in adiacenza ai corpi di fabbrica principali, sul retro delle corti.

### **IMMOBILI DI PREGIO ARCHITETTONICO**

Sono individuati cartograficamente gli immobili di pregio architettonico presenti sul territorio comunale; su tali immobili sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo compreso.

### **ATTIVITA' COMMERCIALI**

Per quanto riguarda le attività commerciali dovranno essere rispettate le norme indicate all'"art. 24bis Autorizzazione al Commercio" delle Norme di Attuazione. Inoltre le dotazioni di aree a servizi dovranno essere conformi ai disposti dell'art. 21, 1° comma, n. 3) così come integrato dal 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. e all'art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24-03-2006

### **ALLEVAMENTI AMATORIALI AUTORIZZATI**

**E' consentita la realizzazione, una tantum, di bassi fabbricati destinati al riparo di animali, nell'ambito di allevamenti amatoriali autorizzati, nel limite massimo di 50 mq, se realizzati in aderenza a fabbricati esistenti anche se confinanti (previo assenso delle parti).**

### **NORME DI CARATTERE AMBIENTALE**

**Per le prescrizioni e gli indirizzi di carattere ambientale vedere articolo 23bis delle Norme di Attuazione.**

**ART. 28 AREE RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE  
DI RIORDINO**

**RE**

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Parti del territorio comprendenti aree edificate di recente formazione a capacità insediativa esaurita, in cui non esistono particolari valori architettonici o ambientali da salvaguardare

**FINALITA' DEL PRG**

Conservazione e adeguamento del patrimonio edilizio esistente.

**DESTINAZIONE D'USO AMMESSE**

Residenziale; terziaria.

**INTERVENTO DIRETTO**

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

**STRUMENTO ESECUTIVO**

Quelli indicati all'art.13 delle NdA.

Tutti quelli indicati all'art.13 delle NdA.

**INTERVENTO DIRETTO**

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

**STRUMENTO ESECUTIVO**

If = esistente  
Rc = esistente  
Ia = ("una tantum", in deroga a If e Rc) 30% fino a un massimo di 200 mc; 100 mc sono comunque consentiti, fatti salvi i diritti di terzi, con particolare riferimento alle distanze prescritte tra edifici  
Sus = vedi art. 19 NdA  
H = esistente  
Distanze = vedi artt. 9, 10, 11 NdA

If = il maggiore fra l'esistente e 2 mc/mq  
Rc = il maggiore fra l'esistente e il 60%  
Sus = vedi art. 21 L.R. 56/77 e art. 19 NdA  
H = 7 m  
Distanze = vedi artt. 9, 10, 11 NdA

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

**ATTIVITA' COMMERCIALI**

Per quanto riguarda le attività commerciali dovranno essere rispettate le norme indicate all'"art. 24bis Autorizzazione al Commercio" delle Norme di Attuazione. Inoltre le dotazioni di aree a servizi dovranno essere conformi ai disposti dell'art. 21, 1° comma, n. 3) così come integrato dal 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. e all'art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24-03-2006

**NORME DI CARATTERE AMBIENTALE**

**Per le prescrizioni e gli indirizzi di carattere ambientale vedere articolo 23bis delle Norme di Attuazione.**

**ART.29 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI  
NUOVO IMPIANTO**

**RC**

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Parti del territorio inedificate a margine del tessuto urbano, direttamente allacciabili alle infrastrutture, la cui utilizzazione edificatoria non comporta la realizzazione di opere infrastrutturali a carico del Comune

**FINALITA' DEL PRG**

Utilizzo edificatorio in funzione residenziale.

**DESTINAZIONE D'USO AMMESSE**

Residenziale; terziaria.

**INTERVENTO DIRETTO**

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSE**

**STRUMENTO ESECUTIVO**

Quelli indicati all'art.13 delle NdA.

Tutti quelli indicati all'art.13 delle NdA.

**INTERVENTO DIRETTO**

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

**STRUMENTO ESECUTIVO**

If = 0,80 mc/mq  
Rc = 20%  
Sus = come da art. 19 NdA  
H = 7 m  
Distanze = vedi artt. 9, 10, 11 NdA

If = 0,60 mc/mq  
Rc = 25%  
Sus = come da art. 21 L.R. 56/77 e art. 19 NdA  
H = 7 m  
Distanze = vedi artt. 9, 10, 11 NdA

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

E' obbligatoria la predisposizione di SUE unitario nelle aree perimetrate sulla Tav. C3/ **V4**, nonché negli ambiti in cui si preveda la realizzazione di una volumetria superiore a 2.000 mc o l'edificazione contemporanea di più di due edifici.

**AREE PER SERVIZI (Sus)**

Destinazione residenziale:

- dismissione delle aree a servizi quando indicate dal PRG, salvo diversa collocazione all'interno della superficie territoriale, e/o monetizzazione.

Destinazione terziaria:

- dismissione prescrittiva della superficie a parcheggio prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77  
- dismissione o monetizzazione, a discrezione del Comune, delle altre aree a servizi.

**TIPOLOGIE EDILIZIE**

Negli ambiti assoggettati a SUE deve essere rispettata l'unitarietà tipologica e formale degli edifici realizzabili.

## **ATTIVITA' COMMERCIALI**

Per quanto riguarda le attività commerciali dovranno essere rispettate le norme indicate all'art. 24bis Autorizzazione al commercio delle Norme di Attuazione. Inoltre le dotazioni di aree a servizi dovranno essere conformi ai disposti dell'art. 21, 1° comma, n. 3) così come integrato dal 2° comma delal L.R. 56//77 e s.m.i. e all'art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24-03-2006.

## **NORME DI CARATTERE AMBIENTALE**

**Per le prescrizioni e gli indirizzi di carattere ambientale vedere articolo 23bis delle Norme di Attuazione.**

DESCRIZIONE DELL'AREA
Parti del territorio agricolo comprendenti insediamenti residenziali esistenti.

FINALITA' DEL PRG
Mantenimento e minimo ampliamento degli edifici esistenti.

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE
Residenziale.

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSE	STRUMENTO ESECUTIVO
Fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B con ampliamento secondo gli indici sottoindicati	Non applicabile	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = esistente Sus = come da art. 19 NdA H = esistente Distanze = vedi artt. 9, 10, 11 NdA Ia = (una tantum, in deroga a If e RC) 30% per edifici uni-bifamigliari, per un max di 200mc; 100mc sono comunque consentiti	Non applicabile	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<p><b>RECUPERO DEI VOLUMI NON ABITATIVI</b></p> <p>E' consentita la variazione di destinazione d'uso, in funzione residenziale, dei volumi secondari, originariamente destinati ad altri usi (come fienili, travate, sottotetti, depositi, stalle) qualora l'intervento interessi il corpo di fabbrica principale, oppure fabbricati inutilizzati di volume superiore a 400 mc aventi caratteristiche tipologico strutturali adeguate alla nuova destinazione d'uso e posizionamento tale da consentire il rispetto delle distanze tra edifici e tra pareti finestrate.</p> <p>I volumi secondari che non soddisfano nessuno dei requisiti del punto precedente possono essere destinati unicamente a usi complementari e compatibili con la residenza.</p> <p>La sopraelevazione dei sottotetti è ammessa nei limiti di cui all'art. 13 lettera d2).</p> <p><b>NORME DI CARATTERE AMBIENTALE</b>                      Per le prescrizioni e gli indirizzi di carattere ambientale vedere articolo 23bis delle Norme di Attuazione.</p>

#### **ALLEVAMENTI AMATORIALI AUTORIZZATI**

**E' consentita la realizzazione, una tantum, di bassi fabbricati destinati al riparo di animali, nell'ambito di allevamenti amatoriali autorizzati, nel limite massimo di 50 mq, se realizzati in aderenza a fabbricati esistenti anche se confinanti (previo assenso delle parti).**

# ART. 31 AREE PRODUTTIVE E TERZIARIE DI NUOVO IMPIANTO

# PN

## DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree inedificate lungo la S.P. Agliè-Feletto, isolate dagli insediamenti residenziali esistenti e previsti, agevolmente accessibili e immediatamente allacciabili al collettore fognario.

## FINALITA' DEL PRG

Insedimento di attività produttive

## DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Produttiva, terziaria e residenziale connessa, stazioni di distribuzione carburanti.

### INTERVENTO DIRETTO

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

### STRUMENTO ESECUTIVO

Non applicabile

Tutti quelli indicati all'art.13 delle NdA.

### INTERVENTO DIRETTO

### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

### STRUMENTO ESECUTIVO

If = 0,80 mq/mq  
Rc = 50%  
Sus = come da art. 21 L.R. 56/77 e art. 19 NdA  
H = 10 m  
Distanze = vedi artt. 9, 10, 11 NdA

If = 0,70 mc/mq  
Rc = 60%  
Sus = come da art. 21 L.R. 56/77 e art. 19 NdA  
H = 10 m  
Distanze = vedi artt. 9, 10, 11 NdA

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'attuazione dell'area è subordinata alla predisposizione di SUE ~~con superficie territoriale minima di 5.000 mq~~

E' ammessa la costruzione di una unità abitativa non superiore a 150 mq di Su, per ogni insediamento produttivo di almeno 500 mq di Su, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente.

### ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE

Non è ammesso l'insediamento di attività produttive inquinanti o insalubri ai sensi di legge.

### AREE PER SERVIZI (Sus)

Dismissione delle aree individuate dal PRG e monetizzazione della superficie calcolata come differenza tra la superficie ricavata dall'applicazione degli standard e la quantità di superficie dismessa.

La fascia di aree per servizi, localizzata lungo la SP deve essere destinata, per il 50% a verde e per il 50% a parcheggio

In caso di destinazione terziaria con esclusione delle attività commerciali che vengono normate a parte) le superfici pubbliche vanno adeguate a quanto prescritto dall'art. 21 punto 3, della L.R. 56/77

## **ATTIVITA' COMMERCIALI**

Per quanto riguarda le attività commerciali dovranno essere rispettate le norme indicate all'art. 24bis Autorizzazione al commercio delle Norme di Attuazione. Inoltre le dotazioni di aree a servizi dovranno essere conformi ai disposti dell'art. 21, 1° comma, n. 3) così come integrato dal 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. e all'art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24-03-2006

## **ACCESSI**

~~E' vietata~~ L'apertura di nuovi accessi veicolari privati sulla SP Agliè-Feletto, anche ove preesistono passaggi agricoli, **è subordinata all'autorizzazione dell'autorità competente.**

~~La formazione dei singoli SUE dovrà comprendere la realizzazione del collegamento viario con la SP Agliè-Ciconio secondo il disegno previsto in variante. Qualora il SUE venga realizzato in unico comparto, la viabilità indicata in cartografia è da ritenersi indicativa.~~

## **VIABILITA' SECONDARIA**

~~E' ammessa la costruzione di una unità abitativa non superiore a 150 mq di Su, per ogni insediamento produttivo di almeno 500 mq di Su, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente.~~

## **NORME DI CARATTERE AMBIENTALE**

**Per le prescrizioni e gli indirizzi di carattere ambientale vedere articolo 23bis delle Norme di Attuazione.**

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree attualmente utilizzate ai fini agricoli.

**FINALITA' DEL PRG**

Valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale rappresentato dal territorio agricolo; ammodernamento e potenziamento delle aziende agricole.

**DESTINAZIONE D'USO AMMESSE**

~~Agricola e residenziale connessa.~~ Nelle aree destinate ad attività agricola sono ammesse esclusivamente opere destinate alla residenza rurale, attrezzature e infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli e associati

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
<p>Quelli indicati all'art.13 delle NdA.</p> <p><b>L'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazioni rurali può essere ottenuta esclusivamente dai soggetti di cui all'art. 25 punto 3° della LR 56/77 e s.m.i. : "a) gli imprenditori agricoli professionali, anche quali soci di cooperative; b) i proprietari dei fondi e 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) gli imprenditori agricoli non a titolo professionale ai sensi del comma 2, lettera m), che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata."</b></p> <p><b>Possono avvalersi degli altri titoli abilitativi i proprietari dei fondi e chi abbia titolo</b></p>	Non applicabile	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
<p>If = in base all'art. 25 c. 12, 13, 15, 16, 18, 19 della L.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p>H = 7 m</p> <p>Distanze = vedi artt. 9, 10, 11 NdA</p>	Non applicabile	

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

**L'efficacia del titolo abilitativo edilizio per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al comune di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'articolo 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.; c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'articolo 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.; d) le sanzioni per l'innosservanza degli impegni assunti.**

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese dell'intestatario su registri della proprietà immobiliare.

E' consentito il mutamento di destinazione di 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 L.R. 63/78 e s.m.i. da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno; nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola, di cui all'art. 37 della LR 56/77 e s.m.i.. Con il mutamento di destinazione predetto, deve essere richiesto Permesso di Costruire o DIA o SCIA che verrà rilasciata a titolo oneroso. Nei casi di cui ai commi precedenti, non costituisce mutamento di destinazione d'uso, la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte dell'interessato, suoi eredi o familiari.

## **RESIDENZE AGRICOLE**

Per le aziende agricole di nuovo impianto, ai fini della definizione del Volume edificabile, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui, purchè nello stesso Comune, semprechè la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 70% dell'intera superficie utilizzata. Il vincolo sui terreni afferenti la cubatura deve essere registrato nelle forme di legge, pena la decadenza della CE.

**Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti:**

<b>a) terreni e colture protette in serre fisse</b>	<b>mc 0,06 per mq</b>
<b>b) terreni e colture orticole o floricole specializzate</b>	<b>mc 0,05 per mq</b>
<b>c) terreni a colture legnose specializzate</b>	<b>mc 0,03 per mq</b>
<b>d) terreni a seminativo ed a prato</b>	<b>mc 0,02 per mq</b>
<b>e) terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole</b>	<b>mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda</b>
<b>f) terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorale</b>	<b>mc 0,001 per mq di abitazioni non superiori a 500 mc per azienda</b>

La cubatura massima a destinazione residenziale per ogni azienda non può superare complessivamente (sommando volumi esistenti e di nuova costruzione) 1.500 mc

**Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al 12° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. è computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.**

**Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., anche se comprese nel corpo dell'abitazione.**

**Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di titolo edilizio, senza che costituiscano variante al PRG.**

**Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 17° dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, di cui alla lettera g) del 2° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.**

Sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole sono ammessi gli interventi di cui all'art. 13 delle NdA fino alla ristrutturazione di tipo B), recuperando i volumi già destinati ad abitazione e con limitazione della superficie utile in ampliamento, ottenuta dal recupero di volumi accessori non residenziali, di 50 mq.

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'avente titolo della concessione non deve poter disporre di altra abitazione idonea
- l'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privati; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non sia superiore a 1/3
- l'altezza dell'edificio non potrà superare i due piani (7 metri) e distare dai confini di proprietà in misura non inferiore a 5 metri e da altri edifici non meno di 10 metri

Sul patrimonio edilizio esistente non destinato a servizio dell'agricoltura, limitatamente agli edifici uni-bifamiliari, sono consentiti ampliamenti con pari al 20%, con un massimo di 150 mc.

### STRUTTURE TECNICHE AZIENDALI

Nelle aree agricole è consentita la realizzazione di strutture tecniche aziendali e di edifici trazionali agricoli quali serre, tettoie, depositi, ecc., con i seguenti parametri edilizi:

- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non potrà superare il valore di 1/3 e deve essere ricondotto alla superficie coperta di tutti i fabbricati, comprendendo nel calcolo sia le abitazioni rurali che le strutture tecniche aziendali
- non potranno superare i 7 metri di altezza;
- dovranno essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione (tenuto conto del regime dei venti) e comprendenti la prescrizione di piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale.

### DISTANZE

**Costruzioni a servizio delle attività produttive agricole:**

- distanza minima dalle altre aree di PRG per fienili, depositi, ricoveri macchinari e attrezzi 15 m
- **distanza minima dalle altre aree di PRG per serre agricole 5 m**
- **distanza minima dalle costruzioni interne al lotto di proprietà per serre agricole 5 m**
- distanza minima dalle altre aree di PRG per ricovero di animali domestici per autoconsumo e simili 25 m

**Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Bovini, equini e capi minori), comunque indipendenti dagli edifici residenziali dell'azienda**

- distanza minima dalle altre aree di PRG e da edifici civili residenziali in area agricola 100 m
- distanza minima dalla residenza rurale del conduttore 12,50 m

**Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (suini e avicunicoli)**

- distanza minima da aree di PRG 200 m
- distanza minima da edifici residenziali in area agricola 100 m
- distanza minima dalla residenza del conduttore 12,50 m

### ALLEVAMENTI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

**Definizione:**

Ai fini della gratuità delle concessioni edilizie e dei parametri da definire per la costruzione di insediamenti zootecnici, si definisce il tipo di allevamento tramite il criterio della "sufficiente base alimentare". Gli allevamenti vengono classificati agricoli, artigianali o industriali in relazione alla capacità o meno dei terreni agricoli, appartenenti a una stessa persona fisica o giuridica, di produrre mangimi sufficienti a soddisfare le esigenze dell'allevamento, nei limiti fissati dall'art. 28 DPR 597/73, modificato dall'art. 1 del DPR 132/78. Il DM di attuazione del 22/09/1978 e il DM 30/07/1980 fissano i criteri per la determinazione del numero dei capi che rientrano nei limiti i cui sopra.

**Parametri edilizi**

- Lotto minimo 5000 mq
- Distanza minima da aree di PRG 1000 m
- Distanza minima dal fabbricato di custodia 15 m

I fabbricati di custodia, la cui costruzione è ammessa in eccedenza all'Uf, devono osservare i seguenti indici:

- |             |        |
|-------------|--------|
| - H massima | 7 m    |
| - V massima | 500 mc |

#### **Ubicazione allevamenti industriali**

Sono ammessi unicamente nelle aree accatastate come "incolti produttivi".

#### **Impianti di depurazione**

Gli impianti di depurazione degli allevamenti sunicoli e avicunicoli di tipo industriale dovranno trattare sia le acque reflue, ove prodotte, sia l'aria dei locali di allevamento e provenienti dagli impianti, ed escludere vasche o lagune prive di copertura.

#### **ALLEVAMENTI AMATORIALI AUTORIZZATI**

**E' consentita la realizzazione, una tantum, di bassi fabbricati destinati al riparo di animali, nell'ambito di allevamenti amatoriali autorizzati, nel limite massimo di 50 mq, se realizzati in aderenza a fabbricati esistenti anche se confinanti (previo assenso delle parti).**

#### **TIPOLOGIA EDILIZIA**

Per i volumi di nuova edificazione devono essere adottate tipologie, aggregazioni volumetriche e materiali coerenti con il contesto edilizio di inserimento e con l'ambiente agricolo (come pannellatura di strutture prefabbricate, pendenza delle coperture, materiali di facciata delle abitazioni).

I capannoni agricoli dovranno essere schermati verso le altre aree non agricole e verso le strade con cortine di alberi d'alto fusto.

#### **SERRE**

Le serre sono soggette al rispetto delle distanze dai confini, strade ed edifici e di un'altezza massima  $H= 3,5$  metri. Per la costruzione delle loro strutture sono esclusi sia l'impiego di materiali di tipo provvisorio sia le tipologie casuali ed eterogenee nello stesso terreno, tali da costituire manufatti e aggregazioni indecorosi e non compatibili con l'ambiente agricolo.

Si distinguono:

- serre per produzione destinata all'autoconsumo, realizzabili con rapporto di copertura massimo  $R_c= 1\%$ , riferito alla superficie dell'appezzamento, con un massimo di 100 mq per nucleo familiare, con esclusione di opere di fondazione in muratura.

- serre connesse ad attività commerciale (vivaisti, fiorai e simili), realizzabili con rapporto di copertura massimo  $R_c= 5\%$ , riferito alla superficie dell'appezzamento, con possibilità di realizzazione di impianti tecnologici e di fondazioni con cordolo emergente dal suolo non oltre 20 cm; per questi impianti è fatto obbligo di ricavare aree a parcheggio, in fregio alle strade, nella misura del 10% della superficie coperta.

**- serre connesse all'attività agricola tradizionale: sono considerate strutture tecniche aziendali e sono sottoposte alle relative prescrizioni se non altrimenti specificato.**

#### **IMPIANTI DI RACCOLTA E TRASFORMAZIONE PRODOTTI AGRICOLI**

Gli impianti di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli sono consentiti esclusivamente nelle aree accatastate come "incolti produttivi", per le singole aziende che abbiano classe di superficie superiore a 10 ha, e i cui terreni ricadano per almeno il 60% nel Comune, o per aziende associate che raggiungano complessivamente la dimensione anzidetta.

#### **NORME DI CARATTERE AMBIENTALE**

**Per le prescrizioni e gli indirizzi di carattere ambientale vedere articolo 23bis delle Norme di Attuazione.**

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree libere destinate all'attività agricola, contigue agli abitati e costituenti la naturale cornice ambientale.

**FINALITA' DEL PRG**

Salvaguardia fisico-morfologica con vincolo di inedificabilità.

**DESTINAZIONE D'USO AMMESSE**

Agricola.

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
Aree inedificabili  Sugli edifici esistenti: fino alla ristrutturazione di tipo A) compresa, è consentito il recupero a destinazione residenziale dei vani non abitativi, come stalle e depositi, purchè accorpati al fabbricato principale.	Non applicabile	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
Non applicabile	Non applicabile	

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- E' ammesso lo svolgimento dell'attività agricola e silvopastorale senza modificazione dello stato dei luoghi, se non per quanto dovuto alla coltivazione dei fondi e alla loro irrigazione.

- Le superfici fondiarie possono essere utilizzate per la determinazine delle quantità volumetriche realizzabili nelle aree agricole normali.

**NORME DI CARATTERE AMBIENTALE**

**Per le prescrizioni e gli indirizzi di carattere ambientale vedere articolo 23bis delle Norme di Attuazione.**

## ART.34 AREE PER SERVIZI PUBBLICI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

# SR

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree edificate o libere in cui sono localizzate o è prevista la localizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico a servizio della residenza, classificabili ai sensi dell'art. 21 punto. 1) della L.R. 56/77 e s.m.i.

### FINALITA' DEL PRG

Conferma localizzazione delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree per soddisfacimento degli standard di legge

### DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Servizi pubblici, come individuati dalla cartografia di PRG: istruzione e attrezzature di interesse comune, spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggio pubblico.

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
Tutti quelli individuati all'art. 13 delle NdA		Tutti quelli individuati all'art. 13 delle NdA

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 25 delle NdA		Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 25 delle NdA

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### DESTINAZIONE SPECIFICA

Per le aree di nuova formazione l'individuazione della destinazione specifica ha titolo indicativo; in luogo dell'attrezzatura individuata può essere prevista un'altra attrezzatura, purchè complessivamente sull'intero territorio comunale vengano rispettate le quantità previste all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., senza che ciò costituisca variante al PRG.

#### SOGGETTI ATTUATORI

Soggetti attuatori sono il Comune e altri Enti o Associazioni, anche privati.

Nel caso di realizzazione da parte di privati, la concessione edilizia è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione e gestione degli interventi e, in particolare, la cessione gratuita al Comune delle aree e degli impianti alla scadenza della convenzione, nonché il parziale uso pubblico degli impianti.

#### NORME DI CARATTERE AMBIENTALE

Per le prescrizioni e gli indirizzi di carattere ambientale vedere articolo 23bis delle Norme di Attuazione.

## ART.35 AREE PER SERVIZI PUBBLICI IN INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

# SP

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree libere in fregio alla SP Agliè-Feletto, in cui prevista la localizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico attinenti le attività produttive, classificabili ai sensi dell'art. 21 punti 2) e 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.

### FINALITA' DEL PRG

Creazione di una fascia attrezzata verde-parcheggio antistante la nuova area industriale, con piantumazione di alberi d'alto fusto per mitigare l'impatto paesaggistico degli insediamenti produttivi.

### DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Servizi pubblici, ripartiti al 50% tra parcheggi pubblico e verde attrezzato.

#### INTERVENTO DIRETTO

#### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

#### STRUMENTO ESECUTIVO

Tutti quelli individuati all'art. 13 delle NdA

Tutti quelli individuati all'art. 13 delle NdA

#### INTERVENTO DIRETTO

#### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

#### STRUMENTO ESECUTIVO

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'rt. 25 delle NdA

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'rt. 25 delle NdA

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### SOGGETTI ATTUATORI

Soggetti attuatori sono il Comune e altri Enti o Associazioni, anche privati.

Nel caso di realizzazione da parte di privati, la concessione edilizia è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione e gestione degli interventi e, in particolare, la cessione gratuita al Comune delle aree e degli impianti alla scadenza della convenzione, nonché il parziale uso pubblico degli impianti.

#### **NORME DI CARATTERE AMBIENTALE**

**Per le prescrizioni e gli indirizzi di carattere ambientale vedere articolo 23bis delle Norme di Attuazione.**

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree occupate o destinate alla localizzazione di strutture edilizie e impianti di interesse generale (cimitero).

**FINALITA' DEL PRG**

Conferma localizzazione delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree necessarie.

**DESTINAZIONE D'USO AMMESSE**

Servizi pubblici generali.

**INTERVENTO DIRETTO****INTERVENTI EDILIZI AMMESSI****STRUMENTO ESECUTIVO**

Tutti quelli individuati all'art. 13 delle NdA

Tutti quelli individuati all'art. 13 delle NdA

**INTERVENTO DIRETTO****INDICI URBANISTICI ED EDILIZI****STRUMENTO ESECUTIVO**

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'rt. 25 delle NdA

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'rt. 25 delle NdA

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI****SOGGETTI ATTUATORI**

Soggetti attuatori sono il Comune e altri Enti o Associazioni, anche privati.

Nel caso di realizzazione da parte di privati, la concessione edilizia è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione e gestione degli interventi e, in particolare, la cessione gratuita al Comune delle aree e degli impianti alla scadenza della convenzione, nonché il parziale uso pubblico degli impianti.

**NORME DI CARATTERE AMBIENTALE**

Per le prescrizioni e gli indirizzi di carattere ambientale vedere articolo 23bis delle Norme di Attuazione.

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree destinate ad infrastrutture stradali per viabilità veicolare e ciclo-pedonale esistenti o previste.

**FINALITA' DEL PRG**

Conservazione, ampliamento e nuova formazione di spazi per il traffico di autoveicoli, cicli e pedoni.

**DESTINAZIONE D'USO AMMESSE**

Viabilità e attrezzature connesse.

**INTERVENTO DIRETTO****INTERVENTI EDILIZI AMMESSI****STRUMENTO ESECUTIVO**

Tutti quelli connessi con la realizzazione, l'utilizzo e la gestione delle infrastrutture stradali.

Tutti quelli connessi con la realizzazione, l'utilizzo e la gestione delle infrastrutture stradali.

**INTERVENTO DIRETTO****INDICI URBANISTICI ED EDILIZI****STRUMENTO ESECUTIVO**

Non applicabile

Non applicabile

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI****AMPIEZZA STRADALE**

L'ampiezza delle strade a uso veicolare, nei casi di ampliamento o nuova formazione, è espressamente indicata nella cartografia di PRG. Tale ampiezza è comprensiva di carreggiata e banchine o marciapiede. Tutte le strade a fondo cieco devono terminare con una piazzola di dimensioni tali da permettere l'iscrizione di un cerchio di diametro.

**VIABILITA' CICLO-PEDONALE**

- **Lungo la S.P. 41, nel tratto compreso tra la Borgata Delaurenti e la Strada Castegna e nel tratto prospiciente Strada Castegna**, è costituita da viali alberati di sezione complessiva pari a 6 m, così suddivisa: 3 metri per il sedime stradale vero e proprio, opportunamente pavimentato; 3 metri per la fascia alberata. I viali ciclo-pedonali non possono essere tagliati da accessi veicolari.

- **Lungo la S.P. 41 nel tratto compreso tra Strada Castegna e Via della Chiesa e lungo la S.P. 51 nel tratto compreso tra la S.P. 41 e il cimitero comunale è costituita da una sezione complessiva non superiore ai 2 metri.**

## **MANUTENZIONE**

Gli oneri e la responsabilità della manutenzione della viabilità spettano al soggetto proprietario, pubblico o privato.

## **TIPOLOGIA DEL MANTO**

Il PRG prescrive, ove non in contrasto con la sicurezza e in particolare nel CS e nei contesti di pregio ambientale, la conservazione e il ripristino dei manti superficiali eseguiti con materiali e tessiture tradizionali (lose, sterne, sterrato) e dei muri in fregio di valore documentario, come i muri a secco (masere), o a tessitura con pietre a vista o tecnica mista con eventuale copertina in pietra o in coppi.

## **SOGGETTI ATTUATORI**

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

Nel caso di realizzazione da parte di privati, la concessione edilizia è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione e gestione degli interventi e, in particolare, la cessione gratuita al Comune delle aree e degli impianti alla scadenza della convenzione, nonché il parziale uso pubblico degli impianti.

## **NORME DI CARATTERE AMBIENTALE**

**Per le prescrizioni e gli indirizzi di carattere ambientale vedere articolo 23bis delle Norme di Attuazione.**