



**REGIONE PIEMONTE**  
**Provincia di TORINO**

**COMUNE DI LA LOGGIA**



---

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**  
(approvato con D.G.R. 22 giugno 2011 n.° 28-2229)

---

**NORME DI ATTUAZIONE**

**TESTO COORDINATO**

---

DATA: **ottobre 2015**

---

## INDICE

### **TITOLO I° NORME GENERALI**

Art. 1	Estensione ed efficacia del P.R.G.C.	pag.	2
Art. 2	Documenti del P.R.G.C.	pag.	2
Art. 3	Attuazione del P.R.G.C.	pag.	3
Art. 4	Strumenti urbanistici esecutivi	pag.	3
Art. 5	Interventi diretti	pag.	5
Art. 6	Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A. )	pag.	5
Art. 7	Condizioni d'insediabilità	pag.	5
Art. 8	Tipi d'interventi	pag.	6
Art. 9	Destinazioni d'uso	pag.	10
Art. 10	Classificazione delle aree normative d'intervento	pag.	12

### **TITOLO II° VINCOLI E DISCIPLINE PARTICOLARI**

Art. 11	Vincoli inibitori	pag.	15
Art. 12	Vincoli autorizzativi	pag.	22
Art. 13	Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po	pag.	22
Art. 14	Integrazioni e specificazioni dei parametri edificatori del Regolamento Edilizio	pag.	24
Art. 15	Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)	pag.	25
Art. 16	Strade di P.R.G.: tracciati, tipologia	pag.	26
Art. 17	Impianti tecnologici	pag.	28
Art. 18	Autorimesse e pertinenze	pag.	29
Art. 19	Locali sottotetto	pag.	31
Art. 20	Verande e logge	pag.	32
Art. 21	Trasferimento di capacità edificatoria	pag.	33
Art. 22	Ricostruzione di edifici	pag.	33
Art. 23	Zonizzazione commerciale	pag.	33
Art. 23bis	Condizioni d'insediamento commerciale	pag.	36
Art. 24	Deroghe per opere pubbliche o d'interesse pubblico	pag.	38
Art. 25	Norme transitorie	pag.	38

### **TITOLO III° NORME SPECIFICHE DI AREA**

Art. 26	Contenuti delle norme di area	pag.	41
Art. 26/1	Agricola	(A)	pag. 42
Art. 26/2	Nuclei di origine agricola	(AR)	pag. 44
Art. 26/3	Destinazione mista esistente	(Me)	pag. 45
Art. 26/4	Centro Storico	(Ra)	pag. 46
Art. 26/5	Beni culturali	(B)	pag. 51
Art. 26/6	Residenziale di recupero	(Rb)	pag. 52
Art. 26/7	Residenziale di completamento ad alta densità	(Rca)	pag. 54

Art. 26/8	Residenziale di completamento a media densità	(Rcm)	pag. 55
Art. 26/9	Residenziale di nuovo impianto	(Rn)	pag. 56
Art. 26/9bis	Residenziale di nuovo impianto	(Rnm)	pag. 57
Art. 26/10	Produttiva esistente	(Pb)	pag. 58
Art. 26/10bis	Produttiva esistente	(Pba)	pag. 60
Art. 26/11	Produttiva di completamento	(Pc)	pag. 61
Art. 26/12	Produttiva di nuovo impianto	(Pnb)	pag. 62
Art. 26/13	Terziario consolidato	(Tb)	pag. 63
Art. 26/14	Edifici in area impropria	(I)	pag. 65
Art. 26/15	Attrezzature e servizi pubblici	(S)	pag. 66
Art. 26/16	Aree d'interesse generale comprese all'interno del confine del P.T.O. e del Piano d'Area del Fiume Po		pag. 69

## TESTO COORDINATO CON:

- 1) **D.C.C. n. 31 del 26.10.2011**  
Oggetto: Ripерimetrazione S.U.E. per attuazione dell'area "Rn3" del P.R.G.C. vigente. Non Variante n. 1.

---
- 2) **D.C.C. n. 32 del 26.10.2011** (modifica cartografica)  
Oggetto: Correzione errore materiale su P.R.G.C. vigente – aree "Rnm" ed "S5" (n. 8). Non variante n. 2.

---
- 3) **D.C.C. n. 7 del 08.03.2012** (modifica cartografica)  
Oggetto: Eliminazione enunciazioni contrastanti su P.R.G.C. vigente – aree "Pba" e "pb2". Non variante n. 3.

---
- 4) **D.C.C. n. 10 del 21.03.2012**  
Oggetto: Delimitazione S.U.E. per attuazione dell'area "Rn1" del P.R.G.C. vigente. Non variante n. 4.

---
- 5) **D.C.C. n. 11 del 21.03.2012**  
Oggetto: Eliminazione enunciazioni contrastanti su P.R.G.C. vigente – aree APEA. Non variante n. 5.

---
- 6) **D.C.C. n. 12 del 21.03.2012** (modifica cartografica)  
Oggetto: Correzione errore materiale su P.R.G.C. vigente – ex area "Pnm". Non variante n. 6.

---
- 7) **D.C.C. n. 33 del 10.07.2012**  
Oggetto: Eliminazione enunciazione contrastante su P.R.G.C. vigente – area "Pb2". Non variante n. 7.

---
- 8) **D.C.C. n. 34 del 10.07.2012**  
Oggetto: Correzione errore materiale su P.R.G.C. vigente – area "Rca". Non variante n. 8.

---
- 9) **D.C.C. n. 48 del 28.11.2012**  
Oggetto: Modificazione di singolo tipo di intervento sul patrimonio edilizio esistente. Non variante n. 9.

---

**10) D.C.C. n. 28 del 07.11.2013**

Oggetto: Delimitazione S.U.E. per attuazione dell'area "Rn2" del P.R.G.C. vigente. Non variante n. 10.

---

**11) D.C.C. n. 22 del 26.06.2014**

Oggetto: Delimitazione S.U.E. per attuazione dell'area "Tb4" del P.R.G.C. vigente. Non variante n. 11.

---

**12) D.C.C. n. 1 del 24.03.2015 (modifica cartografica)**

Oggetto: Delimitazione S.U.E. per attuazione dell'area "Rcm3" del P.R.G.C. vigente. Non variante n. 12.

---

**13) D.C.C. n. 28 del 24.09.2015 (modifica cartografica)**

Oggetto: Collegamento tra Via Monte Cervino e Via Aldo Moro. Non variante n. 13 – Approvazione.

---

**E CON**

**D.C.C. n. 7 del 07.05.2013**

Oggetto: variante al P.R.G.C. vigente ex art. 8, comma 1, del D.P.R. 160/2010 per realizzazione strada lungo il canale AEM.

**N.B.: In grassetto le modifiche introdotte**

**TITOLO I**  
**NORME GENERALI**

## **Art. 1. Estensione ed efficacia del P.R.G.C.**

1. Il Piano Regolatore Generale si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole di Piano.
2. Il presente Piano sarà sottoposto a revisione periodica alla scadenza del termine di 10 anni dalla data di approvazione, e comunque alla data di approvazione dei Piani Territoriali previsti dalle Leggi Regionali.
3. Le presenti Norme costituiscono parte essenziale del Piano Regolatore Generale, integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.
4. Esse si pongono come norme d'azione rivolte a disciplinare il comportamento della Pubblica Amministrazione nella predisposizione e nella attuazione degli interventi sul territorio.

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

1. Il Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti documenti:
  - TAV. P1 - Planimetria sintetica (scala 1/25.000),
  - TAV. P2 - Planimetria Generale (scala 1/5.000),
  - TAV. P2c - Zonizzazione Commerciale (scala 1/5.000),
  - TAV. P2g - Carta di Sintesi (scala 1/5.000),
  - TAV. P3a - P3b - Aree urbanizzate (scala 1/2.000),
  - TAV. P4 - Centro Storico (scala 1/1.000),
  - Norme di attuazione.
2. In caso di incongruenza tra le indicazioni grafiche espresse nelle tavole alle diverse scale è prescrittiva l'indicazione contenuta nella tavola a scala maggiore.

### **Art. 3. Attuazione del P.R.G.C.**

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

- a) Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.), e cioè:
- Piani Particolareggiati (P.P.);
  - Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.);
  - Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
  - Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa o obbligatori (P.E.C. e/o P.E.C.O.);
  - Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.);
  - Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia, ambientale.
- b) Interventi diretti di trasformazione di immobili, aree ed edifici (Permesso di Costruire o D.I.A.).

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

3. Sulla base di quanto previsto dall'art. 17, 8° comma L.R. n° 56/77 e s.m.i., è fatta salva la possibilità del Consiglio Comunale di individuare porzioni del territorio sulle quali attuare uno strumento urbanistico tra quelli previsti alla precedente lettera a) del presente articolo e, nelle aree assoggettate a S.U.E., la delimitazione degli stessi.

### **Art. 4. Strumenti urbanistici esecutivi**

1. I Piani Particolareggiati sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo quanto disposto dagli artt. 38 e segg. della L.R. n° 56/77 e s.m.i.

2. I Piani di Recupero (P.d.R.) sono strumenti urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di mantenimento, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.

3. I P.I.P. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dal Comune per l'attuazione delle aree per gli insediamenti produttivi di cui all'art.42, L.R.56/77.

4. I Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa (P.E.C.) sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dai privati ed approvati dal Comune ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 L.R. n° 56/77 e s.m.i.

5. I P.T.E. di cui all'art. 47 L.R. n° 56/77 e s.m.i., sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria, di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.



6. Per il contenuto, gli elaborati e le procedure di approvazione dei predetti S.U.E. valgono le norme degli artt. 38, 39, 40, 41, 41bis, 42, 43, 44, 45, 47 della L. R. n.° 56/77 e s.m.i.
7. Il P.R.G.C. può essere attuato per parti anche attraverso i programmi integrati d'intervento di recupero urbano previsti dalla L.R. n° 18/96 e dalle leggi nazionali di settore (P.R.U., P.R.I.U., contratti di quartiere, P.R.U.S.S.T. e successivi).
8. La trasformazione di aree soggette a S.U.E. può essere consentita anche per parti (sub-ambiti), a condizione che sia approvato, con Deliberazione dell'Amministrazione Comunale, uno studio unitario esteso all'intera area individuata dal P.R.G., proposto dal Comune o da proprietari di immobili inclusi nei S.U.E. stessi, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali del S.U.E.
- Lo studio unitario deve definire:
- a) le aree fondiarie;
  - b) le aree da dismettere per servizi pubblici, nelle quantità indicate;
  - c) le opere di urbanizzazione primarie ed indotte;
  - d) i parametri urbanistici ed edilizi fondamentali necessari per valutare il disegno e la conformazione urbana proposta;
  - e) la perimetrazione dei sub-ambiti, rispettosa della configurazione dell'insieme, intesi come unità di intervento.
- Costituisce parte integrante dello studio unitario una "convenzione-programma", nella quale siano individuati i criteri generali cui attenersi nell'attuazione degli interventi per sub-ambiti e in linea prioritaria, i programmi coordinati nel tempo, tra interventi privati, cessioni di aree e opere pubbliche tale da garantire la funzionalità degli insediamenti secondo la progressiva loro attuazione e secondo le previsioni del Piano. Ciascun sub-ambito individuato mediante lo studio unitario è oggetto di attuazione con S.U.E. con cui saranno cedute aree a servizi e opere di urbanizzazione.
- Il Comune, ricorrendone le condizioni, potrà procedere, per assicurare la completa trasformazione dell'ambito, ai comparti di intervento di cui all'art. 46 della L.U.R.
9. In sede di S.U.E. i tracciati stradali potranno discostarsi da quelli previsti in Piano, mantenendo le sezioni utili e garantendo la sicurezza e continuità dei percorsi.

## **Art. 5. Interventi diretti**

1. Gli interventi diretti di trasformazione di aree ed edifici sono:
- Permesso di Costruire: per interventi di cui all'art. 10 D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
  - Denuncia Inizio Attività (D.I.A.): per gli interventi di cui al predetto D.P.R. 380/01 art. 22.

2. Il proprietario o l'avente titolo deve inoltrare al Comune la richiesta di Permesso di Costruire e la D.I.A. a norma degli artt. 48, 49, 54, 55, 56 della L.R. 56/77 per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc., ritenuti compatibili dalle norme del P.R.G.C.; per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture in atto, e per la manutenzione degli immobili, con la sola esclusione della manutenzione ordinaria per la quale non è richiesto né Permesso di Costruire né D.I.A.

#### **Art. 6. Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)**

1. Il P.P.A. di cui all'art. 13 della L. 28/11/77 n.° 10 è uno strumento di programmazione degli interventi sul territorio, che può essere redatto dal Comune per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. conformemente al disposto dell'art. 36 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., tenendo conto della presumibile disponibilità di risorse pubbliche e private.
2. In caso di formazione di P.P.A. la concessione o l'autorizzazione può essere rilasciata soltanto per le aree incluse nello stesso; al di fuori di questo possono essere eseguite le opere e gli interventi previsti da leggi nazionali e regionali specifiche.
3. Contenuti, elaborati, tempi, procedure di formazione ed approvazione del P.P.A. sono quelli prescritti agli artt. 34, 35, 37 della L.R. n.° 56/77 e successive modificazioni.

#### **Art. 7. Condizioni di insediabilità**

1. Gli interventi che comportino nuovi insediamenti o incrementi di superficie utile lorda (Sul) relativa ad insediamenti esistenti, potranno essere previsti in quelle parti di territorio nelle quali si verifichino le seguenti condizioni generali d'insediabilità:
  - a) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 dell'art. 51 L.R. 56/77 nei modi e nella misura necessari per un'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità degli insediamenti stessi; sono da considerarsi equipollenti la previsione di attuazione di tali opere sia da parte del Comune nell'ambito del successivo triennio comprovata almeno dall'approvazione del relativo progetto esecutivo sia l'impegno di realizzarle da parte dei privati contemporaneamente alla realizzazione degli interventi proposti; per i nuclei abitativi non serviti da pubblica fognatura si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 27 comma 4 del D.lgs. n° 152 del 11.05.1999 ed alla L.R. n° 13 del 26.03.1990 e s.m.i.
  - b) esistano o siano fruibili le opere di urbanizzazione secondaria ed indotta di cui ai punti 2 e 3 dello stesso art. 51 L.R. n° 56/77 e

s.m.i. nei modi e rapporti fissati dalle presenti norme; sono da considerarsi equipollenti le opere oggetto di convenzione da realizzarsi a cura dei privati attuatori dell'intervento di nuova costruzione.

2. Il frazionamento di lotti su cui insistono edifici dovrà essere coerente agli indici prescritti alla data di adozione delle presenti Norme.

## **Art. 8. Tipi di intervento**

1. Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. n°42/2004 e successive modificazioni, per i fabbricati e le aree aventi caratteristiche di valore storico-artistico o ambientale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato, ovvero le nuove costruzioni, sono previsti i seguenti tipi d'intervento:

**a) Manutenzione ordinaria (MO):** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti.

Rientrano in questo tipo d'intervento anche le seguenti opere:

- sostituzione di intonaci, serramenti e rivestimenti interni;
- ripassamento del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto e la riparazione di comignoli;
- la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con l'utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.), la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili, la coibentazione del manto di copertura senza modifiche estetiche;
- la pulitura e riparazione di facciate, il ripristino della tinteggiatura, di intonaci, di infissi, di ringhiere, di recinzioni di pavimentazioni interne ed esterne (terrazzi e cortili), purché vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti;
- la riparazione e la sostituzione degli allacci privati alle reti infrastrutturali pubbliche, purché con le stesse caratteristiche e materiali degli esistenti;
- la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balaustrate e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti;
- posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni;
- realizzazione o rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc., che non comportino opere edilizie, utilizzando locali già aventi apposita destinazione;
- rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata;
- per gli immobili destinati ad attività industriali e ad artigianato di produzione sono compresi nella manutenzione ordinaria gli

interventi intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempreché tali interventi non interessino le parti strutturali dello stabilimento, non ne mutino le caratteristiche estetiche e non comportino aumento della Superficie Coperta;

- realizzazione di serre a "tunnel" costituite da intelaiature metalliche infisse direttamente nel suolo e film plastici a copertura delle coltivazioni sottostanti.

**b) Manutenzione straordinaria (M.S.):** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Rientrano in questo tipo di intervento anche le seguenti opere:

- la modifica di facciate senza alterazione dei valori estetici e delle caratteristiche architettoniche per la realizzazione di nuove aperture o per la modifica di aperture già esistenti destinate ai servizi igienico-sanitari e relativi disimpegni;
- la formazione di intercapedini interrati;
- la realizzazione di impianti tecnologici, anche con opere edilizie e modifiche esterne ove non realizzabili all'interno degli edifici;
- la chiusura con vetrate semiaperte dei piani pilotis, purché essi rimangano di uso comune;
- la costruzione di recinzioni e muri di sostegno, la formazione di percorsi pedonali e la pavimentazione delle aree esterne;
- la tinteggiatura e il rivestimento esterno degli edifici ed il rifacimento dei soli elementi costruttivi architettonici accessori;
- la sostituzione di manti di copertura, di infissi, serramenti, rivestimenti esterni con altri di tipologia differente dalla preesistente;
- la realizzazione di elementi accessori di edifici esistenti quali scalette o rampe esterne, attrezzature decorative o di arredo, pergolati, pompeiane, pensiline per il riparo di aperture;
- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici lorde di pavimento, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio.

Non rientra nella manutenzione straordinaria tutto ciò che comporta modifiche della pendenza, posizione e dimensione delle scale, del tipo e pendenza delle coperture.

**c) Restauro e risanamento conservativo (R.R.):** gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la

funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Rientrano nel restauro e risanamento conservativo:

- la realizzazione o consolidamento di scale interne o di soppalchi destinati esclusivamente a deposito, nel rispetto dei caratteri compositivi dell'edificio e con materiali e tecniche compatibili;
- l'integrazione dei prospetti con formazione di nuove aperture, qualora compatibili con l'assetto originario dell'immobile.

**d) Ristrutturazione Edilizia (RE):** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Sono altresì compresi in quest'ambito gli incrementi di "una tantum" di S.u.l. non superiori al 20% per adeguamento igienico-funzionale ove consentito dalle presenti Norme.

**e) Interventi di nuova costruzione (N):** quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- f) Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU):** quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- g) Sostituzione edilizia (SE):** gli interventi che prevedono la demolizione degli edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio anche diverso da quello originario, dovrà avvenire nel rispetto del volume esistente o degli indici di P.R.G.C., e di tutte le restanti norme urbanistiche edilizie ed igieniche vigenti.  
In caso di integrale recupero del volume preesistente qualora ecceda gli indici dell'area normativa, con Permesso di Costruire convenzionato ex art.49, 5°c. L.R.56/77, dovranno essere dismesse o monetizzate le aree ex art.21 stessa legge relative al volume eccedente a quello ammesso dagli indici dell'area.
- h) Demolizioni (D):** gli interventi che in tutto o in parte annullano le preesistenze edilizie.  
Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati o vengano realizzati nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità ed alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.  
Sono generalmente ammessi gli interventi di demolizione di bonifica igienica delle aree edificate se riguardano tettoie, bassi fabbricati, ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie in genere. L'area di risulta dalle demolizioni deve essere convenientemente sistemata a corte, passaggio, giardino, orto e se prospiciente una strada aperta al pubblico transito è facoltà del Comune chiederne la destinazione a parcheggio pubblico con convenzione d'uso.

## **Art. 9. Destinazioni d'uso**

- 1.** Per destinazione d'uso di area o edificio s'intende la classe di attività o utilizzazione che, secondo la classificazione di seguito specificata,

comprende gli usi e le attività ai quali l'area o l'edificio è adibito attualmente o destinato dal P.R.G.C.

2. Le principali classi di destinazione d'uso sono:

a) **R: Residenziali:** comprendono gli usi abitativi propri e relative pertinenze (autorimesse, verde privato o condominiale, attrezzature per il tempo libero) e si distinguono in:

R1: residenze ordinarie

R2: residenze economiche e popolari (E.R.P.)

R3: residenze speciali collettive (collegi, case protette per anziani e disabili).

b) **P: Produttive:** comprendono le attività di produzione artigianale – industriale con i servizi strettamente afferenti (parcheggi, verde privato, aree e volumi di stoccaggio, commercio delle merci prodotte, etc.) e si distinguono in:

P1: attività industriale comprensiva di uffici e servizi nella misura massima del 20% della superficie produttiva e di alloggi per gli addetti alla custodia per un massimo di 300 mq. di S.u.l., se pertinenza dell'edificio produttivo.

P2: attività artigianale di produzione comprensiva di residenza di custode o titolare, uffici e servizi se pertinenza dell'edificio produttivo fino al massimo del 30% della superficie produttiva.

P3: attività di estrazione, stoccaggio e lavorazione di inerti e relative installazioni fisse, con possibilità di alloggio per custode nella misura massima di 120 mq. di S.u.l.

P4: attività di stoccaggio (magazzini e depositi) e ricoveri per tipi particolari di autoveicoli e commercio all'ingrosso ai sensi del D. Lgs. 114/98 art. 4 comma 1 lettera a): per commercio all'ingrosso si intende: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande; tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

c) **C: Commerciali:** comprendono le attività commerciali e affini con le pertinenze e i servizi ad esse afferenti (parcheggi, verde, etc.).

C1: commercio al dettaglio di vicinato (con sup. di vendita inferiore a 150 mq.) artigianato di servizio (panettiere, parrucchiere etc.).

C2: commercio al dettaglio nelle seguenti forme:

a) medie strutture di vendita (fino a 1.500 mq.);

b) centri commerciali costituiti da più esercizi commerciali usufruenti di infrastrutture e spazi di servizio comuni.

C3: pubblici esercizi:

i pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale da gioco e di ritrovo, (con esclusione dei locali per lo spettacolo e tempo libero) con riferimento sia agli spazi destinati al

pubblico, sia agli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, ed agli spazi tecnici.

**d) T: Terziarie:**

T1: uffici, studi professionali, agenzie:

si intendono le attività di servizio alle persone ed alle imprese (credito ed assicurazioni, agenzie, attività professionali, uffici in genere), che non prevedono un alto concorso di pubblico.

Sono compresi in tali usi i locali di servizio e di supporto, gli archivi e i locali per campionari e spazi tecnici.

T2: grandi uffici e direzionalità:

si intendono gli uffici di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza, quando presentino un elevato concorso di pubblico e numero di addetti. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati a servizio, locali accessori, archivi, ecc.

T3: attività sociali e culturali varie non comprese nelle classi precedenti, attività e attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo (cinema, discoteche, teatri, fiere, esposizioni).

T4: attività ricettive (alberghi, ostelli) e attività complementari di soggiorno e di servizio (cucine etc.).

T5: attività di servizio alla circolazione (distributori di carburante e annesse attrezzature minime di ristoro e commercio per gli utenti della strada).

**e) A: Agricole:** comprendono le attività connesse alla coltivazione dei fondi, alla conservazione dell'ambiente ed i servizi a queste afferenti e si distinguono in:

A1: coltivazione dei terreni agricoli.

A2: attività agricole e residenze connesse, nelle quali sono da comprendere, oltre alla residenza degli addetti alla conduzione dei fondi, le attrezzature integrate e compatibili con esse per la lavorazione e conservazione dei prodotti dei fondi stessi, il deposito attrezzi ed il ricovero degli animali.

A3: attività agricole di carattere tecnologico non compatibili con la residenza rurale, quali allevamenti zootecnici, magazzini ed impianti aziendali e interaziendali per la conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

A4: attività e attrezzature per le colture forzate di prodotti agricoli (vivai – serre) e loro commercializzazione.

A5: attività e attrezzature agroturistiche ai sensi della L.R. 38/95.

**f) S: Servizi:** comprendono le attività di servizio pubbliche o di interesse pubblico e si distinguono in:

S1: servizi per l'istruzione del pre-obbligo e dell'obbligo.

S2: servizi d'interesse comune e sanitari.

S3: spazi per il verde attrezzato, il gioco, lo sport.

S4: parcheggi.

S5: servizi per gli insediamenti produttivi.



S6: servizi per gli insediamenti commerciali–direzionali.

g) **F: Servizi ed attrezzature di interesse generale**

F1: parchi pubblici urbani e comprensoriali.

3. Il passaggio da una all'altra delle classi del precedente comma (R, P, C, T, A) costituisce mutamento di destinazione d'uso subordinato a Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n° 19/99.

## **Art. 10. Classificazione delle aree normative di intervento**

1. Il P.R.G.C. esercita la propria efficacia normativa assegnando alle varie parti del territorio comunale, le destinazioni d'uso consentite, gli interventi ammessi, i parametri urbanistici per il dimensionamento degli stessi e le modalità d'intervento.
2. Con il diverso combinarsi, nelle varie parti del territorio comunale, dei contenuti normativi sopra indicati, il territorio stesso viene suddiviso in aree normative di intervento che, opportunamente indicate sulle tavole di Piano, consentono di definire graficamente le prescrizioni normative del medesimo.
3. Le aree normative individuate fanno riferimento alla seguente classificazione:

### Aree urbanizzate:

- aree interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale (a);
- aree totalmente o parzialmente edificate, e con gradi diversi di trasformabilità urbanistica (b).

### Aree urbanizzabili:

- aree ai margini del perimetro urbanizzato, senza rilevanti costi di soglia e per le quali è previsto l'intervento di nuova costruzione;
- aree, esterne al perimetro urbanizzato, urbanizzabili anche con rilevanti costi di soglia e per le quali è previsto l'intervento di nuova costruzione;
- aree destinate ad attrezzature e servizi di livello comunale (art.21 L.R. n° 56/77 e s.m.i.) individuate nel territorio con la lettera S.

### Aree non urbanizzabili:

- aree destinate ad usi agricoli e per il tempo libero e disciplinate dalle norme specifiche di area, individuate sul territorio con la lettera A;
- aree destinate alla tutela ambientale, idrogeologica e d'interesse generale.

**TITOLO II**  
**VINCOLI E DISCIPLINE PARTICOLARI**

## **Art. 11. Vincoli inibitori**

### 11/1 FASCE DI RISPETTO PER IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Ai fini del presente articolo si definiscono impianti tecnologici le opere di presa degli acquedotti, gli impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione delle acque reflue, le pubbliche discariche, le linee elettriche di alta tensione, metanodotto.
2. Indipendentemente dall'individuazione di tali impianti sulla cartografia di P.R.G.C., è imposta una fascia di rispetto inedificabile lungo il perimetro del territorio occupato dagli impianti stessi, di profondità variabile.
3. Per le linee di alta tensione aeree è disposta una fascia di rispetto non inferiore a 10 metri per lato, misurata dal cavo esterno, fatte salve le dimensioni maggiori o minori dovute in rapporto alla tensione trasportata conformemente al D.P.C.M. 23/4/92.
4. Per le opere di presa degli acquedotti, la profondità delle fasce di rispetto non dovrà essere inferiore ai 200 mt. dalla captazione ai sensi e con i vincoli dell'art. 21, D.Lgs. 258/2000; per i serbatoi di compenso è prescritta la distanza minima di mt. 20 dal filo esterno dello stesso ai sensi dell'art. 13, 7° comma, lett. b) L.R. n° 56/77 e s.m.i.
5. Per gli impianti di depurazione delle acque reflue e smaltimento rifiuti, la fascia di rispetto è definita in mt. 100 dal confine dell'area di pertinenza ai sensi e alle condizioni della Disp. Min.LL.PP. 4/2/1977 all. 4.
6. Per i metanodotti è disposta fascia di rispetto non inferiore a mt.11 in conformità al D.M. 17.04.2008 All.A (G.U. Suppl. al n°107/2008).

### 11/2 AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. La cartografia di P.R.G.C. individua il limite del vincolo cimiteriale con profondità di mt. 50 sul fronte del cimitero verso Via Vinovo e di mt. 150 sugli altri.

### 11/3 SPONDE DI CORSI D'ACQUA

1. Lungo le sponde del fiume Po e torrenti Chisola e Oitana, è prescritta la fascia di rispetto inedificabile di mt. 100 ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77, con possibilità d'insediamento di attrezzature per lo sport ed il tempo libero connesso ai corsi d'acqua, per quanto non in contrasto con il P.T.O. ed il Piano d'Area del Po.

- 1 bis. Sulle sponde dei corpi idrici di cui al 1° comma dell'art. 29 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i. possono essere realizzate, previa acquisizione dei pareri degli organi amministrativi territorialmente competenti, nonché previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali, opere di difesa spondale, comprese le strade di servizio al corpo idrico”.**

**2.** Ai sensi dell'art. 39 del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. 24/05/2001 nelle fasce A e B riportate in cartografia per il torrente Chisola sono esclusivamente consentite le seguenti opere:

- Fascia A: interventi di tipo a), b), c) e h) del prec. art. 8, senza aumento di S.u.l. e senza cambi d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
- Fascia B:
  - a) interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione vigente anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
  - b) interventi di tipo d) ed e) per edifici agricoli e residenze rurali connesse, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno, o in presenza di copertura assicurativa;
  - c) interventi di tipo d) comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di S.u.l. non superiore a quella potenzialmente allagabile, con contestuale dismissione d'uso di quest'ultima e a condizione che la stessa non aumenti il livello di rischio e non comporti significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità d'invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
  - d) la realizzazione di opere pubbliche è consentita con le procedure dell'art. 31, L.R. 56/77 nel rispetto dell'art.38 del D.P.C.M. 24/05/2001 citato.
- Fascia B di progetto:

linea lungo cui dovranno essere realizzate opere di mitigazione del rischio. Sono consentiti gli interventi previsti nelle corrispondenti classi di cui al successivo articolo 11/7.
- Fascia C:

Sono consentiti gli interventi previsti nelle corrispondenti norme specifiche di area di cui al titolo III° delle presenti norme.

**3.** Lungo i corsi d'acqua del precedente 1° comma è comunque vietata ogni piantagione e movimenti del suolo ai sensi dell'art. 96 lett. f) del T.U. approvato con R.D. n. 523/1904.

#### 11/4 FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI NASTRI STRADALI

**1.** In attuazione dell'art. 27 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. che s'intende integralmente richiamato, il P.R.G.C. individua le fasce di rispetto a protezione dei nastri ed incroci stradali all'esterno delle aree di insediamento classificate. In particolare, richiamando i disposti del D.lgs. n° 285/92 e del D.P.R. n° 495/92, vengono individuate le seguenti fasce nelle aree esterne ai centri abitati:

- Tangenziale Sud mt. 60
- ex Strada statale n.° 20, sua Variante e Strada provinciale n° 145 mt. 30
- Strade comunali mt. 20

- 2.** Nelle aree edificabili classificate, le distanze di rispetto dal ciglio stradale, non potranno essere inferiori a mt. 6 e mt. 10 per le aree produttive ai sensi dell'art. 27, 2° c. L.R. 56/77.
- 3.** In presenza di fili di fabbricazione continui o consolidati a distanze inferiori, può essere confermato il filo esistente, previo parere della Commissione Edilizia.

#### 11/5 AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE (ASA)

- 1.** Il P.R.G.C. individua nelle cartografie di Piano le aree agricole in prossimità dell'abitato a salvaguardia dell'ambiente ai sensi dell'art. 13, 7° c., lett. a), L.R. 56/77.
- 2.** In dette aree oltre all'attività agricola propria di cui al precedente art. 10, 2° c., lett. A e agli interventi consentiti dal successivo art. 11/6, sono ammesse le recinzioni, accessi carrai e costruzioni pertinenziali agli edifici esistenti, dei quali è confermata la destinazione d'uso; tali interventi dovranno essere rispettosi dell'edificato preesistente e dell'ambiente circostante.

#### 11/6 INTERVENTI AMMESSI

- 1.** Nelle aree e fasce di rispetto descritte ai punti precedenti è fatto divieto di nuove costruzioni se non per i casi previsti dalle leggi vigenti. E' consentita la realizzazione di Parchi anche attrezzati e attrezzature di uso pubblico, parcheggi, colture agricole, opere di viabilità a destinazione agro-silvo-pastorale e opere pubbliche e d'interesse pubblico oltre alle opere ed infrastrutture espressamente previste dal Piano.
- 2.** Per gli edifici eventualmente esistenti in dette aree sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente art. 9 con ampliamenti non superiori al 20% della S.u.l. preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche ai sensi dell'art. 27, 12° c. L.R. 56/77 nel lato opposto del vincolo.
- 3.** In tutte le aree normative, nelle fasce di rispetto stradale è altresì consentita la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e connessi servizi per gli utenti della strada (autolavaggi e attrezzature minime di ristoro e commercio nella misura massima di mq. 60 di S.u.l.), nel rispetto dei disposti del Nuovo Codice della Strada e previo consenso dell'Ente proprietario della strada in merito all'accessibilità, oltre all'installazione di cabine elettriche, telefoniche e gas, attrezzature dirette come da art. 27, 13° c., L.R. 56/77.

4. Nelle ASA è consentito l'ampliamento e nuova costruzione di impianti ed attrezzature agricole per le aziende agricole insediate alla data di adozione delle presenti norme.
5. Le aree comprese nelle fasce di rispetto continuano a possedere le densità fondiaria e territoriali ad esse attribuite dal presente P.R.G.C.; il volume corrispondente a tale densità non potrà essere realizzato in sito ma dovrà essere trasferito nelle aree attigue.

#### 11/7 CONDIZIONAMENTI IDROGEOLOGICI

1. In tutto il territorio comunale dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute negli studi geologici redatti dai professionisti estensori degli studi geologici ed idraulici;
  - b) tutti i corsi d'acqua, sia pubblici sia privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma o sezione e subire restringimenti d'alveo, è fatto inoltre divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;
  - c) non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua, anche nelle zone di testata tramite riporti vari;
  - d) dovranno essere garantite costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, verificando le sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, adeguando quelle insufficienti;
  - e) qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
  - f) le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte non sia in alcun modo ridotta, a prescindere dalle verifiche di portata;
  - g) non dovranno essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura al di sotto di 1 metro dalla quota di massima escursione della falda;
  - h) il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c. è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di eventi di piena tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;
  - i) si ricordano le prescrizioni del D.M. 14/01/2008 "Nuove norme tecniche per le costruzioni".
  - l) In base alla Circolare 8/PET "Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano Stralcio della Fasce Fluviali" dell'8 luglio 1999 (BUR n 28 del 14 luglio 1999) gli ambiti delle fasce A, B e C dovranno obbligatoriamente rientrare nel "Piano di Protezione Civile".

m) Prescrizioni di carattere idraulico:

1. per le aree interessate dagli allagamenti storici l'uso delle classi di pericolosità sia ulteriormente condizionato all'esecuzione di accurate indagini e/o di specifiche opere per attenuare/eliminare i fenomeni di ristagno e permettere di conseguenza la regolare raccolta e smaltimento delle acque superficiali, ciò nel rispetto dell'assetto idrogeologico dei luoghi visto nell'intorno significativo;
2. per i settori di fascia C posti a ridosso del limite della fascia B nonché del limite di progetto, ascritti alla classe IIc di pericolosità geomorfologica, anche se non interessati sostanzialmente da fenomeni di dissesto idraulico come evidenziato sia dal PAI sia dagli approfondimenti di PRG, si valuti puntualmente la fattibilità di vani interrati o seminterrati per le nuove costruzioni;
3. per l'area edificata IIc di loc. Carpeneto, inclusa in ambito di classe IIIA, l'Amministrazione Comunale adotti misure di buona cautela seguendo l'indirizzo esposto al punto 2 del presente parere;
4. nei pressi del confine comunale, laddove risultano differenze di classificazione della pericolosità e/o di perimetrazione delle classi rispetto al quadro delineato dal comune confinante, in via transitoria e sino al completo e definito superamento del problema, l'uso della classe attualmente individuata sia, anche in sintonia con gli indirizzi di cui ai punti 6.2, 6.3, 6.5, 7.3 e 7.6 della NTE/99 ovvero anche sulla scorta di opportune indagini territoriali puntuali;
5. in fase di esercizio del PRG venga predisposto un cronoprogramma dei lavori di manutenzione delle opere idrauliche pubbliche nonché, in genere, di monitoraggio dei corsi d'acqua e delle opere idrauliche private, richiedendo per queste ultime che il proprietario ponga in essere quei lavori necessari al mantenimento delle stesse (specie se da ciò dipende la tutela di beni pubblici ovvero d'interesse collettivo). Il cronoprogramma di manutenzione deve prendere in esame soprattutto le opere critiche sotto il profilo idraulico, ovvero quantomeno i manufatti nei pressi di Tetti Griffa e sul Torrente Oitana;
6. sia accettato, in quanto norma sovraordinata al Piano Regolatore, che il sistema di riferimento delle fasce fluviali sul Torrente Oitana è quello stabilito dall'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n°6/2007 e che le aree in esso ascritte sono regolate primariamente dalle disposizioni del Titolo II delle Norme di Attuazione del PAI, compresa la fattibilità delle opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (quanto esposto ha effetto sugli artt.11/3, comma 2 e 11/7, comma 2 delle Norme di Attuazione del PRG – di seguito: NTA del PRG). All'interno del sistema delle fasce fluviali di cui sopra non hanno alcuna rilevanza i codici regionali EeA, EbA ed EmA;
7. la norma geologica di riferimento sia il combinato della Tav.7 e della "relazione geologico-tecnica", completata dall'aggiunta nel testo delle prescrizioni generali della citata relazione dei seguenti

punti: a) tutti gli interventi di carattere idraulico che interessano il demanio idrico ovvero che influiscono sul regolare deflusso delle acque del reticolo demaniale sono subordinati al parere vincolante dell'Autorità idraulica, che lo rilascia ai sensi del RD n°523/1904; b) sul reticolo demaniale vige il RD n°523/1904 (gli intubamenti sono regolati dall'art.115 del D.lgs n°152/2006). I punti suesposti integrano l'art.11/7, comma 1 delle NTA del PRG. In ogni caso, a completamento e/o chiarimento dell'impianto normativo di carattere geologico, è necessario rimandare anche alla NTE/99 per quanto non specificato nel presente parere;

8. il collaudo delle aree IIIB protette dalle opere di riassetto territoriale, quindi sull'effettiva eliminazione / minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica, venga eseguito in sintonia con i principi indicati al punto 7.10 delle NTE/1999. Non sono possibili revisioni in senso meno cautelativo delle IIIB in coerenza con il punto 7.5 della NTE/99. Quanto esposto ha effetto sul comma 2 del presente articolo;
9. la validità del comma 3 del presente articolo è intesa solo per la classe IIIB2 e solo ad avvenuto riassetto territoriale con relativo collaudo sotto il profilo urbanistico;
10. gli utilizzi consentiti al comma 1 dell'art.11/6 delle NTA del PRG restano subordinati alle disposizioni vigenti formulate dagli enti gerarchicamente superiori;
11. è consentito l'intervento di tipo h) su iniziativa del proprietario dell'immobile, fatte salve le valutazioni ed i relativi atti di competenza dell'Amministrazione Comunale. Quanto esposto integra l'art.11/6, comma 2 delle presenti NTA;
12. il comma 3 dell'art.11/3 delle presenti NTA sia inteso nel seguente modo: lungo i corsi d'acqua demaniali è inoltre vietata ogni opera o attività in contrasto con i disposti dell'art.96 lett.f) del RD n°523/1904, che assume valore di disciplina locale. Nei settori in edificati le fasce ex-RD n°523/1904 di cui sopra superano ogni altra disposizione di PRGC. Sull'edificato esistente si applicano le classi di pericolosità geomorfologica indicate dalla Carta di Sintesi, con esclusione di nuova edificazione nelle aree libere anche se comprese nel tessuto urbano, ovvero con l'obbligo di collocare gli eventuali interventi edilizi (occupazioni stabili) di pertinenza ai fabbricati esistenti solo ed esclusivamente nei settori distali al corso d'acqua.

n) Prescrizioni di carattere idrogeologico:

1. è previsto l'obbligo di verifica delle condizioni di pericolosità per gli interventi edilizi ubicati nella classe IIC o all'interno della fascia C del PAI; tali verifiche dovranno dimostrare l'assenza di condizioni di pericolosità non compatibili con l'intervento e, in caso di condizioni di bassa pericolosità compatibile, indicare gli accorgimenti costruttivi atti ad annullarne gli effetti sull'edificio;



2. per l'intero reticolo idrografico minore sia prevista una fascia di classe IIIa di ampiezza 5 m. dal ciglio di entrambe le sponde (dall'asse nel caso di tratti intubati, con classe IIIb3 per gli edifici);
3. è previsto l'obbligo di esecuzione di specifiche indagini atte ad individuare la minima soggiacenza della falda nel caso di costruzione di interrati o semi-interrati in aree esterne al settore posto in classe I sulla Carta di Sintesi;
4. l'edificabilità delle aree poste in classe IIIb sia condizionata anche alla stesura del "cronoprogramma" previsto dalla Circ.7/LAP.

**2.** Il P.R.G.C. individua inoltre alla tav. P2g "Carta di Sintesi geomorfologica" le aree in cui le condizioni idrogeomorfologiche impongono limitazioni agli interventi consentiti ai sensi del successivo titolo III delle presenti norme e precisamente:

Classe I e II: aree nelle quali vi sono condizioni di moderata o nulla pericolosità. Gli interventi pubblici e privati sono consentiti nel rispetto del D.M. 11/03/1988.

Classe IIIa: aree inedificate, con condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche che le rendono inadatte all'insediamento. La realizzazione di OO.PP. è consentita con le procedure dell'art. 31, L.R. 56/77.

Classe IIIb2: aree edificate condizionate da pericolosità geomorfologica e rischio tali da richiedere interventi pubblici a difesa degli insediamenti esistenti. In assenza di tali interventi sono consentiti solo trasformazioni di tipo a), b), c) e d) che non comportino incremento di carico antropico. Gli interventi di tipo d) con aumento di carico antropico, e) ed f) sono consentiti solo dopo la realizzazione delle opere di difesa degli insediamenti collaudate dalla P.A.

Classe IIIb3: aree edificate con condizioni di rischio analoghe alla precedente. In assenza di interventi di difesa sono consentiti solo interventi di tipo a), b), c) e d) che non comportino ulteriore carico antropico. Dopo la realizzazione delle opere di riassetto supportate da indagini di dettaglio, sono consentiti interventi di tipo d) con incremento di carico antropico entro il limite del 20% della s.u.l. esistente, con esclusione di nuove unità abitative e nuove costruzioni.

Classe IIIb4: aree edificate entro le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e della tangenziale dove sono solo ammessi interventi di tipo a), b), c) e d) senza incremento di carico antropico anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione.

**3.** In relazione agli interventi di cui al comma precedente si determina un aumento di carico antropico e quindi si aumenta il numero degli abitanti già presenti nella zona, nel caso in cui:

- si aumenta la S.u.l. delle unità abitative;
- si aumenta il numero dei vani di abitazione permanente con esclusione dei locali di servizio, accessori e pertinenze.

Per destinazioni compatibili con la zona ma diverse da quella residenziale, sono di conseguenza ammessi recuperi di edifici esistenti e nuovi locali, subordinati ad indagini di dettaglio sulla possibilità di mitigazione del rischio.

## **Art. 12. Vincoli autorizzativi**

### 12/1 BENI CULTURALI

1. Il P.R.G.C. individua come beni culturali gli edifici e le aree vincolate in cartografia e al successivo art. 26/5.
2. Detti beni ai sensi dell'art. 24, 4° c., lettera a) e 8° c. lettera b) della L.R. 56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo.
3. Sia per gli edifici sia per le aree di pertinenza è prescritto, in caso d'intervento, l'obbligo di attenersi al rispetto delle linee architettoniche emergenti ed all'uso coerente di materiali idonei, oltre che la cura dei particolari costruttivi.
4. Gli interventi sugli immobili del presente articolo ove non sussistano vincoli che prescrivano le autorizzazioni ex D.Lgs. 42/2004, sono comunque soggetti alle procedure di cui alla L.R. 56/77, art. 49, ultimo comma.

### 12/2 AREE SOGGETTE A TUTELA AMBIENTALE

1. Sono soggette a tutela paesaggistico-ambientale di cui al D.Lgs. n. 42/2004, il fiume Po ed i torrenti Chisola e Oitana per i quali vale la fascia di rispetto di 150 mt. definita in cartografia.
2. Gli interventi ammessi nelle aree del presente articolo sono attuabili con le procedure previste dalla L.R. 20/89.

### 12/3

1. L'area individuata in cartografia è interessata da intervento di bonifica e ripristino ambientale e pertanto è gravata da onere reale ex art.17, c.10 del D.Leg. 05/02/'97 n.° 22.

## **Art. 13. Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po**

1. Il P.R.G.C. recepisce nella cartografia i limiti e le indicazioni del Progetto Territoriale Operativo "Tutela e valorizzazione delle Risorse Ambientali del Po" e del Piano d'Area "Sistema Regionale delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po", approvati in data 8/3/1995 con D.C.R. 981-4186 e D.C.R. n.° 982-4328 e s.m.i.
2. Il P.R.G.C. individua i seguenti limiti delle fasce territoriali costituenti l'ambito di operatività diretta del P.T.O. del Po ai sensi dell'art. 1.1 delle Norme di Attuazione del P.T.O. stesso:
  - a) la fascia di pertinenza fluviale (FPF), costituita dalle aree della regione fluviale:
  - b) la fascia complementare (FC), costituita dalle restanti aree comprese nell'ambito di operatività diretta il cui limite coincide con il limite del P.T.O.

- 3.** Nelle porzioni di territorio incluse all'interno del confine del "Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po" si applicano le norme di tutela previste dalla L.R. n° 28/90 e s.m.i. e dalla L.R. n° 65/95 e s.m.i.
- 4.** La fascia di pertinenza fluviale e la fascia complementare all'interno del Comune di La Loggia sono ulteriormente articolate nelle seguenti zone:
  - N3: di potenziale interesse naturalistico;
  - A1: esterne alla Fascia di Pertinenza Fluviale (FPF), senza sostanziali limitazioni all'uso agricolo;
  - A2: con parziali limitazioni all'uso agricolo;
  - A3: con forti limitazioni all'uso agricolo;
  - Tr: di trasformazione orientata.
- 5.** All'interno di tali aree valgono le prescrizioni di cui agli artt. 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 delle Norme di Attuazione del P.T.O. e del Piano d'Area del Po oltre alle prescrizioni del successivo art. 26/16.
- 6.** Le destinazioni d'uso, le modalità e le condizioni di intervento sono quelle previste nella tabella riepilogativa di cui all'art. 2.8 delle Norme di Attuazione del P.T.O. e del Piano d'Area del Po.
- 7.** Vengono inoltre individuati gli ambiti nei quali gli interventi da effettuare sono coordinati e specificati in relazione alla complessità delle trasformazioni attese e alle criticità delle situazioni in atto.
- 8.** Gli obiettivi specifici, gli interventi e le azioni da compiersi entro detti ambiti, le modalità e le condizioni degli interventi trasformativi sono distintamente definiti nelle Schede progettuali e nei relativi Schemi grafici illustrativi n° 10 (parte), n° 11 e n° 12 di cui all'art. 4.1.3 delle citate Norme di Attuazione con le ulteriori specificazioni ed integrazioni individuate dal Titolo III delle presenti Norme di Attuazione, art. 26/16.
- 9.** Le attività estrattive esistenti nell'ambito della Fascia Fluviale del Po sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 3.10 delle Norme di Attuazione del P.T.O. e del Piano d'Area.
- 10.** Per le attività extragricole presenti nelle zone agricole di P.T.O. entro la delimitazione di P.T.O. e Piano d'Area valgono le norme di cui all'art.26/14.
- 11.** Per i beni di interesse documentario e di architettura minore indicati con l'asterisco sulle tavole di P.R.G.C., individuati dal P.T.O. anche all'esterno del confine del P.T.O. stesso, valgono le prescrizioni ed i vincoli indicati all'art. 3.7 delle Norme di Attuazione del P.T.O. e dall'art.26/5 delle presenti Norme.
- 12.** Il P.R.G.C. recepisce i percorsi di fruizione interni alle fasce territoriali del P.T.O. (strade agricole, d'argine, sentieri e viottoli e connessioni ciclopedonali tra le sponde) ed i percorsi storici così come individuati

nella cartografia di P.T.O. e normati dagli artt. 3.7.4 e 3.8 delle N.T.A. del P.T.O. stesso.

#### **Art. 14. Integrazioni e specificazioni dei parametri edificatori del Regolamento Edilizio**

- 1.** Per quanto non contenuto nelle presenti norme si rinvia al Regolamento Edilizio Comunale approvato il 30/10/2002.
- 2.** S'intende per "area normativa" una porzione del territorio comunale graficamente individuata nelle tavole di Piano per la quale il Piano stesso prescrive norme operative specifiche che precisano le destinazioni d'uso ammesse, i tipi di intervento con i relativi indici urbanistici ed edilizi, le modalità d'attuazione e le prescrizioni particolari.
- 3.** Ai fini della determinazione della superficie utile lorda della costruzione (Sul) si intendono per "parcheggi per uso esclusivo dei residenti o pertinenziali" gli spazi adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, vincolati alla pertinenza dell'unità principale attraverso atto pubblico registrato e trascritto, purchè ubicati all'interno del lotto su cui insiste l'unità principale o in lotti ad esso limitrofi.
- 4.** Al fine della determinazione dell'"altezza dei fronti della costruzione" (Hf) si specifica quanto segue:
  - a)** per gli edifici ubicati sul fronte strada, la linea di spicco corrisponde al piano di marciapiede della strada pubblica esistente o in progetto o, in sua assenza, al piano della strada stessa;
  - b)** in caso di arretramento dal ciglio stradale, la linea di spicco s'intende compresa entro una livelletta del 10%, utilizzando come quota di riferimento il piano di cui al precedente punto a) con un massimo assoluto di mt.1,50;
  - c)** In ogni caso dovrà essere assicurato un idoneo raccordo con i terreni adiacenti a quello oggetto d'insediamento.
- 5.** Al fine della determinazione dell'"altezza della costruzione" (H):
  - a)** le relative altezze possono essere incrementate di mt. 3,00 in caso di edifici su pilotis, fermi restando la densità fondiaria e territoriale e il numero dei piani abitabili o agibili previsti dalle schede di cui ai successivi artt. 25/n.;
  - b)** in caso di realizzazione di sottotetti abitabili le altezze massime previste nelle schede di zona possono essere incrementate in misura tale da consentire l'applicazione dei disposti del successivo art.19, comma 2, lett. c).
- 6.** Al di sopra del limite d'altezza dell'edificio la sagoma emergente (copertura, sottotetto) dovrà essere contenuta entro una "sagoma limite" delimitata da un'inclinata di 30° (57% di pendenza) condotta a partire

dall'estremo del piano di gronda aggettante a non più di mt. 1,50 dal fronte esterno del fabbricato.

7. Le presenti Norme individuano quale parametro principale di riferimento la superficie di S.u.l. (mq.). Il Regolamento Edilizio approvato individua il volume (mc.). Il rapporto tra i due parametri (superficie e volume) verrà determinato come somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), inclusi eventuali soppalchi, per l'altezza convenzionale di m. 3.00.
8. Le superfici coperte esistenti chiuse da almeno tre lati, purchè legittime o legittimate, s'intendono acquisite con esclusione dei sottotetti e possono essere oggetto di intervento, in deroga agli indici previsti per le aree normative su cui insistono, mantenendo l'altezza esistente.
9. Ai fini della determinazione della "capacità insediativa residenziale" ad ogni unità di popolazione insediabile o insediata corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume:
  - a) in aree a densità (fondiaria per Permesso di Costruire, territoriale con S.U.E.) superiore o uguale a 0,27 mq/mq.: mq/ab. 40
  - b) in aree a densità (fondiaria per Permesso di Costruire, territoriale con S.U.E.) inferiore a 0,27 mq/mq.: mq/ab. 50
10. Ai fini delle presenti norme si definisce "Edilizia residenziale pubblica (E.R.P.)" la seguente:
  - a) edilizia sovvenzionata: realizzabile con capitale pubblico (Comune, A.T.C., enti istituzionali);
  - b) edilizia agevolata: realizzabile con contributo pubblico (Comune, cooperative, imprese);
  - c) edilizia convenzionata ex artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.: realizzabile da privati con predeterminazione di prezzi vendita e di canone d'affitto convenzionati.

#### **Art. 15 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**

1. La distanza tra pareti cieche o dotate di luci come definite dall'art. 901 del C.C. non potrà essere inferiore a mt. 3,00.
2. La distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è prescritta in tutti i casi in mt. 10,00; la norma si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata.
3. Le distanze della costruzione da confine devono essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di mt. 5,00.
4. E' ammessa la costruzione sul confine secondo Codice Civile quando intercorra tra i vicini un accordo stipulato con atto pubblico; tale accordo non è necessario qualora si costruisca in aderenza ad un

fabbricato sul confine e la nuova fabbrica sia contenuta nello spessore di manica del fabbricato esistente; possono inoltre essere realizzate su confine le recinzioni e le pertinenze interrato.

5. Per le distanze dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione delle strade private a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, per i quali si applicano le distanze di cui ai precedenti commi 1 e 2), salvo espresse linee di arretramento contenute nella tavola P3, si applica un minimo assoluto di mt. 6,00 per le aree residenziali e miste e mt. 10,00 per le aree produttive e terziarie.
6. Le distanze minime dei fabbricati dalle strade interposte tra di essi destinate al traffico dei veicoli (con esclusione delle strade private a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, per i quali si applicano le distanze di cui ai precedenti commi 1 e 2), devono corrispondere a:
  - mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;
  - mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.
7. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi 3, 5 e 6 nel caso di S.U.E. relativi al centro storico, mentre sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui al precedente comma 6 nel caso di S.U.E. relativi alle restanti aree normative.
8. Gli edifici pubblici possono essere in ogni caso realizzati a filo marciapiede.
9. Le trasformazioni di facciata e le sopraelevazioni possono avvenire nel rispetto del filo di fabbricazione degli edifici esistenti anche in deroga alle distanze di cui ai commi precedenti, purchè le pareti cieche non vengano trasformate in pareti finestrate.
10. Possono essere realizzate su confine le recinzioni e le pertinenze interrato.

#### **Art. 16. Strade di P.R.G.: tracciati, tipologia**

1. Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.G.C. in accordo, ove del caso con gli altri enti attuatori (Provincia, Concessionari).
2. L'assetto delle sedi viarie è disciplinato dalle seguenti norme:
  - a) sedi viarie esterne all'abitato di interesse intercomunale:  
sono riconosciute come tali la ex S.S. n.° 20 e sua Variante (circonvallazione) e la S.P. n.° 145;
  - b) sedi viarie interne all'abitato di interesse comunale:  
sono riconosciute come tali le sedi stradali esistenti ed in progetto riportate nelle tavv. P2 e P3 del P.R.G.C., indipendentemente dal regime giuridico (comunali, vicinali) e dalla tipologia adottata;

- c)** sedi viarie e piazze interne agli insediamenti residenziali e produttivi esistenti o previsti.

Tali sedi dovranno essere:

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

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

a) Strade extraurbane

C - Ex S.S. 20, S.P.145

Cat. C1: m. 10,50  
(7,50+1,5 di banchina per lato)

F - Strade comunali

Cat. F2: m. 9,50  
(6,50+1,50 di banchina per lato)

b) Strade urbane

e - Strade urbane di quartiere

Cat. E: m. 10,00  
(7,00+1,50 di marciapiede per lato)

f - Strade locali

Cat. F: m. 7,50  
(6,00+1,50 di marciapiede)

- 4.** Le lettere C, F, e, f, del precedente comma, indicano espressamente la classificazione conforme al D.Lgs. 285/92; le categorie C1, F2, E, F sono espressamente riferite al D.M. 5/12/2001.

- 5.** Sono fatte salve le sezioni conformi agli Strumenti Urbanistici esecutivi approvati anteriormente all'adozione del presente P.R.G.C.

- 6.** Nelle aree R, P, le nuove sedi stradali conservano la densità territoriale propria delle rispettive aree di appartenenza. In assenza di S.U.E. la S.u.l. derivata da tale densità potrà essere trasferita nella medesima area normativa, a parità di destinazione d'uso, subordinatamente alla dismissione gratuita dell'area a strada.

- 7.** I tracciati stradali in progetto sono indicati con apposita simbologia sulle tavole di P.R.G.C. e sono da intendersi prescrittivi.

- 8.** La localizzazione degli assi stradali definita dal P.R.G.C. nelle aree soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi è da intendersi indicativa, salvo diverse prescrizioni contenute nelle relative Norme di area.

- 9.** Tutte le strade di nuova realizzazione, destinate al traffico dei veicoli, se a fondo cieco dovranno terminare con una piazzuola di ampiezza tale da poter inscrivere, nella figura geometrica risultante, un cerchio di diametro non inferiore a 14,00 mt.

- 10.**In caso di strade ad uso agricolo con funzione essenzialmente di servizio al traffico agricolo o di nuovi insediamenti agricoli che necessitino dell'apertura di nuove strade per il collegamento con viabilità di ordine superiore, dovrà essere assicurata una sezione minima di mt. 5,00, misurata fra i cigli opposti.
- 11.**Per i percorsi pedonali dovranno essere rispettate le sezioni minime prescritte dalla L.13/89; le piste ciclabili dovranno avere una sezione utile di mt. 2,50.
- 12.**I marciapiedi di proprietà privata sono soggetti a servitù di pubblico passaggio e concorrono nella definizione dell'area fondiaria.
- 13.**Le strade private dovranno essere costruite, attrezzate dei sotto servizi, sistemate, illuminate e mantenute a cura e spese dei proprietari frontisti ai sensi dell'art. 57 del Regolamento Edilizio; qualora i frontisti non adempiano a tali obblighi l'Autorità Comunale può, previa diffida ai sensi delle leggi vigenti, fare eseguire d'ufficio quanto è necessario, recuperando la relativa spesa a carico dei frontisti, mediante procedimento di riscossione forzosa.
- 14.**Le strade private esistenti riconosciute di interesse comunale sono soggette a servitù di pubblico passaggio e concorrono alla definizione della superficie territoriale.
- 15.**Si definiscono accessi non riconducibili all'art. 57 del R.E. i tratti di viabilità esclusivamente al servizio di ogni singolo lotto non destinati al traffico dei veicoli.

#### **Art. 17. Impianti tecnologici**

- 1.**I manufatti in genere e le cabine contenenti le apparecchiature necessarie alla funzionalità degli impianti di interesse pubblico, nonché gli impianti tecnologici a servizio di attività produttive, laddove richiesti dalla normativa di settore o dagli Enti preposti alla loro verifica, sono riconosciuti quali volumi tecnici e pertanto prescindono dagli indici e dai rapporti di edificabilità.
- 2.**Per quanto riguarda in particolare il posizionamento delle strutture in elevazione contenenti tali apparecchiature (cabine) rispetto alle sedi veicolari pubbliche viene prescritto un arretramento minimo di 5,00 mt. dal ciglio stradale e mt. 3,00 dal confine di proprietà. Le apparecchiature per erogazione di pubblici servizi, trasformazione e trasporto dell'energia possono essere indicate all'interno delle fasce di rispetto di cui ai precedenti artt. 11/1, 11/2, 11/4 giusta la L.R. 56/77, art. 27, ultimo comma.
- 3.**Le cabine succitate soltanto quando non superino l'altezza interna di mt. 3,00, possono essere edificate a confine con i fondi adiacenti.



4. E' fatto obbligo al richiedente di realizzare la pavimentazione dell'area antistante la cabina, da raccordarsi convenientemente alla pavimentazione stradale (tale obbligo non sussiste in caso di carreggiata non asfaltata).
5. E' fatta salva la facoltà da parte del Comune di richiedere modifiche ai progetti presentati, sia per ciò che concerne la tipologia che i materiali di finitura, al fine di garantire un corretto inserimento della struttura nell'ambiente circostante, sia per ciò che concerne il posizionamento della stessa.
6. Le strutture relative agli impianti di telecomunicazione e di telefonia fissa, mobile e satellitare non potranno essere installate nelle aree improprie, definite come segue (Art. 5 aree non idonee ed Art. 7 aree inedificabili del Regolamento Comunale approvato con D.C.C. n. 33 del 04.08.2000):
  - a) zone nel raggio di 300 m. dagli edifici scolastici (asili e scuole), ospedali e case di cura;
  - b) zone nel raggio di 50 mt. da un vincolo determinato della Legge 1° giugno 1939, n. 1089 "Tutela delle cose di interesse artistico e storico";
  - c) aree definite dal Piano Regolatore Generale Comunale (Ra ed Rb), ovvero aree residenziali che si riferiscono ai nuclei di più antica formazione che rivestono carattere storico, ambientale e documentario;
  - d) nelle aree destinate ad uso agricolo, nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua individuate ai sensi del D.lgs 490/99 e in ogni altra area definita inedificabile dal vigente Piano Regolatore;tali strutture potranno invece essere installate in siti idonei come prescritto dall'art. 8 del Regolamento sopra citato.  
Sono fatti salvi gli impianti esistenti ai sensi dell'art. 27 L. 3/5/04 n. 112.

#### **Art. 18. Autorimesse e pertinenze**

1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al P.T., parcheggi privati da destinare alle singole unità immobiliari.
2. Tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con incremento di superficie utile lorda (Sul) e ristrutturazione urbanistica debbono prevedere idonei spazi coperti o non destinati a parcheggio privato, all'interno della relativa superficie fondiaria o nelle aree di pertinenza, nella misura non inferiore a 10 mq. ogni 100 mc. di volume.
3. Per gli interventi di cui al comma precedente riguardanti edifici pubblici o d'interesse pubblico, attività produttive e terziarie si dovrà reperire una quota di parcheggio privato, all'interno della relativa superficie

fondiarie o nelle aree di pertinenza, non inferiore al 20% della superficie utile lorda dell'attività insediata o da insediare.

- 4.** Per gli edifici esistenti nelle aree Ra e Rb, possono altresì essere realizzati nelle relative superfici fondiarie o nelle aree di pertinenza, in deroga alle densità edilizie, bassi fabbricati per autorimesse con copertura ad una o due falde (h. max mt. 2,50 alla gronda e h. max mt. 3,50 al colmo), o piana (h. max mt. 2,50 alla gronda) fino al raggiungimento dello standard di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione con il vincolo delle distanze da pareti finestrate, e del rapporto di copertura fissato per la zona; tali fabbricati possono essere edificati a confine nel rispetto delle distanze definite dal C.C. artt. 873 e seguenti.
- 5.** In caso di realizzazione di fabbricati parzialmente interrati, non costituiscono superficie coperta quando l'estradosso degli stessi non supera mt. 1,00 fuori terra, la copertura dovrà essere convenientemente sistemata a lastrico o giardino.
- 6.** Sono vietate in ogni caso nuove costruzioni di autorimesse e depositi fuori terra con prefabbricati realizzati in lamiera metallica o altri materiali precari (plastica, legno).
- 7.** L'esecuzione delle opere previste dai precedenti commi è soggetta a Permesso gratuito se di pertinenza delle unità immobiliari ai sensi del 2° c. dell'art. 9 della L. 122/1989.
- 8.** Sono fatti salvi gli standard a parcheggio pubblico ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. che dovranno essere reperiti in sito o, in casi particolari, in aree prossime, con destinazione compatibile, poste entro un raggio non superiore a mt. 200.
- 9.** Nelle aree libere di pertinenza degli edifici residenziali è consentita l'installazione di attrezzature scoperte a carattere sportivo ricreativo ad uso privato amatoriale (piscina, campo da tennis, ecc.), nonché di piccoli ricoveri per animali, non soggetti a verifica dei parametri urbanistici ed edilizi, con superficie massima di 3 mq. e altezza non superiore a m. 2,00.
- 10.** Per quanto concerne recinzioni e logge si rinvia al R.E. approvato il 30/10/2002 ed in particolare:
  - a) Nelle aree con destinazione residenziale, produttiva, commerciale e terziaria, tutte le recinzioni che si affacciano verso vie pubbliche e private, o spazi pubblici o di uso pubblico, sono consentite recinzioni come da art. 52 del Regolamento Edilizio.
  - b) Potranno essere mantenute le tipologie di recinzioni esistenti, solo nel caso di rifacimento parziale delle medesime.
  - c) Nelle aree agricole i terreni non edificati possono essere protetti solo con recinzioni come da art. 52, comma 5 del Regolamento Edilizio.

## **Art. 19. Locali sottotetto**

- 1.** In tutti gli edifici esistenti è consentito il recupero ad uso abitativo di sottotetti esistenti, che abbiano o possano essere adeguati ai disposti della L.R. 21/98.
- 2.** In caso di nuova costruzione e per i locali sottotetto realizzati successivamente alla data di approvazione della L.R. 21/98 è ammesso l'utilizzo dei locali sottotetto a scopo residenziale in deroga agli indici urbanistici ed edilizi previsti per le singole aree a condizione che:
  - a)** tali locali siano:
    - compresi all'interno della "sagoma limite", definita al comma 6 del precedente art. 15;
    - collegati direttamente ed esclusivamente con l'unità immobiliare sottostante;
    - contenuti entro lo sviluppo del solido chiuso dell'ultimo piano di riferimento;
  - b)** le scale interne di accesso al sottotetto, se non conteggiate nella s.l.p. siano collocate in un vano delimitato dalla muratura;
  - c)** la quota di imposta interna della struttura di copertura sia contenuta entro mt. 1,80 dall'estradosso del solaio sottostante;
  - d)** abbiano un'altezza media non inferiore a mt. 2,70 per i locali adibiti ad abitazione e mt. 2,40 per i locali di disimpegno e di servizio;
  - e)** i locali ad uso abitativo non abbiano in alcun punto un'altezza inferiore a 1,80 mt. e la linea di colmo della copertura sia parallela al fronte maggiore dell'edificio, in caso di fronti uguali sarà ammesso un unico orientamento;
  - f)** in caso di apertura di abbaini gli stessi non potranno avere larghezza esterna massima superiore a mt. 1,80 e dovranno comunque essere proporzionati alle aperture sottostanti quando allineati alle stesse;
  - g)** potranno essere aperte finestre a raso (sino al soddisfacimento dell'1/8 delle sup. finestrate) e terrazzini;
  - h)** non vengano realizzati solai intermedi compresi nelle falde del tetto; le eventuali parti controsoffittate vengono comunque computate ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione;
  - i)** per le parti non già normate dal presente articolo, siano conformi alle prescrizioni di cui all'art. 1 della L.R. 21/98.
- 3.** Nei locali sottotetto, per i quali non venga richiesto l'uso abitativo, in caso di intervento non potranno essere ammesse:
  - a)** destinazioni d'uso che comportino un aumento di superficie utile lorda (Sul) ed ogni tipo di ripartizione interna non idonea a delimitare un locale soffitta per ogni unità immobiliare;
  - b)** solai intermedi compresi nelle falde del tetto;
  - c)** ogni genere di aperture con esclusione di lucernari a raso con superficie massima inferiore ad 1/20 della superficie utile netta di pavimento relativa ad ogni locale sottostante;
  - d)** quota del piano di gronda superiore a quella dell'estradosso dell'ultimo solaio.

## **Art. 20 Verande e logge**

1. E' ammessa la chiusura di superfici esterne, quali logge e balconi facenti, parte di singole unità immobiliari, mediante serramenti o cortine vetrate in modo da realizzare verande, serre e simili, a condizione che venga presentato un progetto tipo al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure dell'edificio, in modo che ne risulti una soluzione architettonica ordinata e unitaria.
2. Le proposte di intervento dovranno rispondere ai seguenti requisiti:
  - a) nel caso di fabbricazione chiusa, gli interventi sono consentiti soltanto sui fronti verso cortile; nel caso di fabbricazione aperta si deve tener conto dei caratteri delle tipologie edilizie in relazione agli affacci su spazi pubblici e su pubbliche vie;
  - b) la superficie di pavimento chiudibile senza generare un incremento di superficie utile lorda (Sul) non può essere superiore a mq. 9,00 per ogni unità immobiliare;
  - c) la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non deve essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento dello stesso locale e la superficie apribile della veranda non inferiore a 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali che si aprono sulla medesima;
  - d) le cucine ed i locali con posto cottura o focolari ed i servizi igienici che si aprono sulla veranda devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;
  - e) non siano eliminate le chiusure interposte tra la veranda ed i locali interni che si affacciano su di essa;
  - f) non siano installati nella veranda i corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature o arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
  - g) non siano racchiuse all'interno delle verande o delle logge bombole, tubazioni, apparecchiature e contatori della rete a gas;
  - h) sono ammesse chiusure con vetrate semiaperte dei piani pilotis purché essi rimangano di uso comune.

## **Art. 21. Trasferimento di capacità edificatoria**

1. E' ammessa la facoltà di trasferire, attraverso atto pubblico registrato e trascritto, la capacità edificatoria tra le diverse superfici fondiarie ubicate all'interno della stessa perimetrazione di area normativa omogenea nel rispetto dell'indice generale di riferimento stabilito dal P.R.G.C. per la medesima area normativa.
2. Tale facoltà è ammessa anche all'interno di S.U.E., purché regolata all'interno della relativa convenzione.

3. I trasferimenti di S.u.l. sono sempre ammessi tra lotti contigui compresi in aree residenziali di recupero denominate "Rb", fermi restando i limiti massimi di densità fondiaria definiti dalle norme specifiche delle aree normative di cui al successivo titolo 3° delle presenti N.d.A.

### **Art. 22. Ricostruzione di edifici**

1. Ai fini della tutela ambientale, edifici pertinenziali con parti prefabbricate o costruiti in materiale precario, legittimi o legittimati ai sensi della L. 47/85 e s.m.i., possono essere sostituiti, con intervento di tipo g) del prec. art. 8 nei limiti di superficie esistente e condonata, con edifici in muratura intonacata e coperta a falde.
2. Il Comune, sentita la Commissione Edilizia, può consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni di Piano, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi calamitosi naturali o di fatti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo, conformemente all'art. 69 del R.E.

### **Art. 23. Classificazione commerciale**

1. Il Comune di LA LOGGIA in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socio-economiche e di consistenza demografica, ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'Allegato A alla D.C.R. n°563-13414 e successive modifiche ed integrazioni, risulta classificato quale comune intermedio della rete SECONDARIA.
2. Il Comune di LA LOGGIA è dotato della Del.30/11/2009 n°24 con cui sono stati adottati i criteri d'adeguamento alla normativa regionale del Commercio riconoscendo le seguenti zone di insediamento commerciale individuate cartograficamente alla Tav.P2c:

Addensamenti:

T i p o	Descrizione	A LA LOGGIA
A . 1	Addensamento storico rilevante: E' 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. E' 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 L.R.56/77 e s.m.i.	Zona delimitata (Centro Storico)

Localizzazioni:

T i p o	Descrizione	A LA LOGGIA
L . 1	Localizzazioni commerciali urbane non addensate: Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5. Sono aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.	Riconoscibili in fase d'istanza
L . 2	Localizzazioni commerciali urbano-perifere non addensate: Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 ed L.1 e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale, urbano esistente o previsto ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5. Il riconoscimento è consentito quando non vi sia contrasto con il P.T.P. e in sua assenza previa acquisizione del parere della Provincia.	Aree perimetrate

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate, di cui al comma 4 lettera a), sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art.15, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso di cui all'art.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. La tabella che segue riporta le compatibilità territoriali dello sviluppo che definiscono il tipo di struttura commerciale ammessa in funzione della classificazione del Comune e degli addensamenti e localizzazioni individuate:

TIPOLOGIE	SUPERFICI VENDITA	ADDENSAMENTI A.1	LOCALIZZAZIONI	
			L.1 (2)	L.2
Vicinato	Fino a 150	SI	SI	SI(1)
M SAM 1	151-250	SI	SI	NO
M SAM 2	251-900	NO	SI	NO
M SAM 3	901-1.500	NO	NO	SI
M SE 1	151-400	SI	SI	NO
M SE 2	401-900	NO	SI	SI
M SE 3	901-1.500	NO	NO	SI
M CC	151-1.500	SI	SI	NO

(1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi dell'art.17, c.4, tabella 4, della D.C.R.59-10831

(2) Per i riconoscimenti in fase d'istanza.

4. 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 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'art.26, primo comma, lettera f) della L.R.56/1977, come sostituita dalla Legge Regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;
- b) Commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

5. La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'art.17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli artt.23,25,26 e 27 dell'allegato A (D.C.R. n°59-10831 del 24.03.2006).

6. Nel territorio Comunale di LA LOGGIA nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo (tabella 6 D.C.R. n°59-10831 del 24.03.2006) sono consentite le seguenti strutture di vendita:

- Esercizi di vicinato: consentiti anche esternamente all'addensamento e alle localizzazioni commerciali purchè 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;
- Medie e grandi strutture di vendita: consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia

consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

### **Art. 23.bis Condizioni d'insediamento commerciale**

1. Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali, sono soggette a quanto disposto dall'art.15 dalla D.C.R. n°563-13414 e successive modifiche e integrazioni.
2. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'art.24 della L.R. n°56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.
- 3.L'addensamento A1 del Comune di LA LOGGIA coincide con la perimetrazione del nucleo storico individuato ai sensi dell'art.24 della L.R.n°56/1977 quale insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o ambientale; pertanto ogni intervento edilizio funzionale all'esercizio dell'attività commerciale nell'addensamento A1 è soggetto al rispetto dei disposti dell'articolato delle N.T.A. del P.R.G.C.
- 4.Lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive è stabilito nel rispetto dell'art.21, primo comma, numero 3) della L.R.n°56/1977, come sostituito dalla Legge Regionale sul Commercio. Ai sensi dell'art.21, secondo comma della L.R. n°56/1977, come sostituito dalla Legge Regionale sul Commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'art.21 della L.R. n°56/1977, 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.
5. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

TIPOLOGIE	Superficie di vendita	Formula da applicare
M SAM 2	401-900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M SAM 3	901-1.500	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
M SE 2	401-900	$N = 0,045 \times S$
M SE 3	901-1.500	$N = 0,045 \times S$
M CC1	151-1.500	$N = N + 0,12 \times S$

Devono inoltre essere reperiti gli spazi per parcheggi e manovra privati individuati dall'articolato delle N.T.A. del P.R.G.C.



6. Ai sensi e per gli effetti della D.C.R. n°563-13414 s.m.i., art.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 subordinata; 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 subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, quando siano insediati nelle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L.2); nell'addensamento commerciale A.1 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.1800.
7. Ai sensi e per gli effetti della D.C.R. n°563-13414 s.m.i. art.27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art.4 e dall'allegato B1 della L.R.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 L.R.56/77 s.m.i. Come previsto dallo stesso art.27 comma 1, l'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste all'art.26, devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale.

#### **Art. 24. Deroghe per opere pubbliche o di interesse pubblico**

1. Il Comune può derogare alle prescrizioni del P.R.G. nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico ai sensi dell'art.14 del D.P.R.380/01.
2. In tal caso, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio del Permesso di Costruire in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.
3. Il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere di interesse pubblico autorizzate con l'esercizio del potere di deroga, non potrà essere di durata inferiore ai 20 anni.

#### **Art. 25. Norme transitorie**

1. Le presenti norme hanno efficacia ai sensi dell'art. 58 della L. R. 56/77 e s.m.i.

- 2.** Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo definiti dalle presenti norme, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dalla presente Revisione, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.
- 3.** Nelle Aree Residenziali (R), Terziarie (T) e Produttive (P) classificate di completamento (c) e nuovo impianto (n), sono fatti salvi gli S.U.E. approvati precedentemente all'adozione delle presenti Norme.
- 4.** Nel P.E.C. approvato nell'area Rnb1 del P.R.G.C. vigente, i Permessi di Costruire potranno essere rilasciati a condizione che il piano di calpestio dei locali abitabili e l'accesso al piano interrato siano collocati a quota superiore alla quota di piena accertata dalla relazione idrogeologica che dovrà documentare la richiesta del Permesso di Costruire.
- 5.** I progetti conformi alle previsioni del P.R.G.C. vigente, già approvati al momento dell'adozione delle presenti Norme possono essere realizzati in deroga alle stesse, qualora sussistano le condizioni di cui al 3° comma, art. 58, L.R. 56/77 e s.m.i.
- 6.** Nelle aree consolidate, di recupero e completamento, residenziali e produttive, le presenti norme generano effetti decorsi 120 gg. dalla data di trasmissione in Regione del presente Piano ai sensi dell'art. 85, 5° comma, L.R. 56/77.

**TITOLO III**  
**NORME SPECIFICHE DI AREA**

## **Art. 26. Contenuti delle norme di area.**

- 1.** Le norme seguenti, predisposte in forma di scheda, disciplinano ciascuna delle aree normative del P.R.G.C. individuate topograficamente nelle tavole P2 e P3 di Piano specificando i caratteri dell'area, gli obiettivi del Piano, le destinazioni d'uso e i tipi d'intervento ammessi, le modalità d'attuazione, i parametri urbanistici e le prescrizioni particolari e transitorie.
- 2.** Le aree normative individuate sono caratterizzate da una sigla composta da una o più lettere ed eventualmente un numero: le lettere maiuscole individuano la destinazione ad uso prevalente (R = residenza; A = agricoltura; P = produzione; T = terziario); la lettera minuscola indica lo stato di urbanizzazione dell'area: a = antica, b = consolidata (v. D.M. 1444/78 art. 2), c = completamento, n = nuovo impianto (v. L.R. 56/77 art. 13); il numero identificativo individua l'area cartografata.
- 3.** Per le aree "S - Attrezzature e servizi pubblici", non espressamente vincolate dalle Tavole di P.R.G.C., vale quanto prescritto dall'art. 26/16 delle presenti norme.
- 4.** Le aree classificate Ra, Rb e AR sono dichiarate zone di recupero ai sensi della L. 457/78.
- 5.** In tutte le aree classificate ai sensi del presente Titolo III, il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato alla verifica delle condizioni di rischio idrogeologico ai sensi del precedente art. 11/7 individuate nella Carta di Sintesi del rischio idrogeologico.

---

**ARTICOLO 26/1****DENOMINAZIONE**  
AGRICOLA**CODICE AREA**  
**A**

---

<b>Caratteri dell'area</b>	Area utilizzata a fini agricoli	
<b>Obiettivi del Piano</b>	1° comma art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i. e lettera c) delle prescrizioni	
<b>Destinazioni d'uso</b> (Art. 9)	A1, A2, A3, A4, A5, T5 (limitatamente in adiacenza alle strade)	
<b>Tipi di intervento</b> (Art. 8)	a), b), c), d), e), g), h)	
<b>Modalità di attuazione</b> (Art. 3)	Diretta, con atto di impegno nei casi di cui ai commi 7° e 8° dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Rc = 33% Np = 2 Distanza dai confini = 5,00 mt. (* L.R. 56/77, art. 25, 12° comma e seguenti	H = 7,50 mt. If = (*)

---

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

---

- a)** Le concessioni sono rilasciate ai soggetti previsti dall'art. 25, 3° e 4° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. ed ai proprietari degli immobili di cui alla successiva lettera c).
- b)** Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato secondo quanto previsto dall'art. 25, comma 12 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.; è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, purché all'interno dei confini del territorio Comunale o dei Comuni confinanti.
- c)** Negli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole nei casi di cui al comma 10 dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. sono ammessi interventi di cui alle lettere a) b) c) d), senza aumento di volume ed h) del precedente art. 8. Gli stessi possono essere destinati ad usi civili R1, R3, P3 e C3 purché vengano garantite le condizioni minime di insediabilità di cui al precedente art. 7.
- d)** Per la coltivazione forzata di prodotti agricoli è ammessa la realizzazione di serre permanenti in vetro o materiali plastici trasparenti con telai in legno o metallo, nel rispetto del rapporto di copertura alle seguenti condizioni:
1. l'altezza misurata al colmo delle coperture non superi i mt. 6,00;
  2. le distanze minime non siano inferiori a mt. 10 da edifici comunque destinati, a mt. 6,00 da confini e da strade (salvo distanze maggiori previste dal P.R.G.C.);
  3. sia opportunamente documentata, in sede progettuale, la realizzazione delle opere necessarie allo scarico e all'incanalamento delle acque meteoriche e quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

- e)** Sono ammesse costruzioni temporanee ad uso diverso dall'abitazione, con sup. coperta massima di mq. 15 e altezza max. mt. 3,00 al colmo con divieto assoluto di impianti di qualsiasi tipo.
- f)** L'edificazione di cui ai punti a) e c) deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - 1.** conservare i caratteri tipologici e architettonici tipici delle residenze e delle attrezzature agricole locali;
  - 2.** prevedere coperture a falde;
  - 3.** realizzare le facciate in elementi in laterizio facciavista o con rifinitura in intonaco colorato;
  - 4.** utilizzare serramenti con tipologie congruenti con le caratteristiche dei luoghi e dell'edificazione.
- g)** Per le attrezzature tecnologiche a servizio delle attività agricole (macchinari, silos), in relazione a motivate esigenze funzionali, costruttive o normative, possono essere ammesse deroghe alle altezze nonché alle prescrizioni di cui alla precedente lett. f).
- h)** Sono ammesse inoltre attività per lo sport ed il tempo libero compatibili con la coltivazione dei fondi limitrofi, che non comportino trasformazione permanente del suolo ad usi non agricoli.
- i)** Per le aree classificate in II e III classe di rischio idrogeologico individuate alla tav. P2/g, valgono le limitazioni del prec. art. 11/7.
- j)** Si intendono richiamati gli obiettivi ed i contenuti del D.Lgs. 228/01 (Norme di Orientamento).

<b>ARTICOLO 26/2</b>	<b>DENOMINAZIONE</b> NUCLEI DI ORIGINE AGRICOLA	<b>CODICE AREA</b> <b>AR</b>
<b>Caratteri dell'area</b>	Insediamenti di origine agricola soggetti a trasformazione	
<b>Obiettivi del Piano</b>	Conservazione e adeguamento del patrimonio esistente	
<b>Destinazioni d'uso</b> (Art. 9)	A2, A5, R1, R3, T3, T4, C1, C3, S2, S3, S4 La destinazione C1 è ammessa solo se l'area normativa è inserita nella perimetrazione relativa agli esercizi di vicinato di cui alle Tavole P3a e P3b.	
<b>Tipi di intervento</b> (Art. 8)	a), b), c), d), e), f), g), h)	
<b>Modalità di attuazione</b> (Art. 3)	Diretto per b), c), d), g), h) P.d.R. per e), f)	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Rc = 30% Np = 2	H = 7.50 mt. If = esistente

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- a)** Negli edifici esistenti è consentita la conservazione dell'attività in atto con interventi di tipo a), b) e c).  
In caso di ristrutturazione di volumi ex agricoli esistenti è ammesso unicamente il cambio di destinazione d'uso in residenziale e ricettivo.
- b)** Gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 8 sono ammissibili quando vengano garantite le condizioni minime di insediabilità di cui al precedente art. 7.
- c)** Gli interventi dovranno essere eseguiti con tipologia edilizia coerente con i caratteri edilizi e gli elementi costruttivi tipici del luogo (coperture, serramenti, sporti, intonaci).
- d)** Le modalità di attuazione e) ed f) sono ammesse unicamente con P.d.R. con indice di densità territoriale pari all'esistente maggiorato del 20% ed indice di densità fondiaria pari a 1,5 della territoriale finalizzato al recupero delle aree a servizi nella misura di 25 mq./ab. fatto salvo quanto previsto dall'art. 26/15, lett.f).
- e)** Indipendentemente dalle rappresentazioni cartografiche delle tavole di P.R.G.C., gli edifici ubicati all'interno delle aree ricadenti entro l'ambito del P.T.O. e P.d.A. del Po sottostanno alla normativa di cui al successivo art. 26/14.
- Ristrutturazione edilizia secondo i limiti di zona introdotta con D.C.C. n. 48 del 28.11.2012.**

- f)** Per l'area AR di Tetti Griffa, per l'attuazione degli interventi di tipo e), f) e g), è prescritto il P.P. esteso all'area Rn4 con il quale possono essere realizzate le opere di difesa idrogeologica anche con il concorso dei privati.



<b>ARTICOLO 26/3</b>	<b>DENOMINAZIONE DESTINAZIONE MISTA ESISTENTE</b>	<b>CODICE AREA Me</b>
<b>Caratteri dell'area</b>	Insediamenti esistenti di origine rurale a destinazione mista con presenza di residenza, artigianato e terziario	
<b>Obiettivi del Piano</b>	Conservazione e riqualificazione del patrimonio esistente	
<b>Destinazioni d'uso</b> (Art. 9)	R1, P2, C3, T3, T4, S	
<b>Tipi di intervento</b> (Art. 8)	a), b), c), d), e), f) g), h)	
<b>Modalità di attuazione</b> (Art. 3)	Diretta per b), c), d) h) P.d.R. per e), f), g)	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Rc = 30% H = 7.50 mt.	

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- a)** L'attuazione diretta è ammessa anche per conservazione delle destinazioni d'uso in atto:
- ampliamenti fino al 20% della Sul esistente per le residenze, volti al miglioramento igienico sanitario e funzionale delle stesse;
  - ampliamento degli edifici artigianali dovuto per esigenze produttive fino al massimo del 25% della Sul esistente con il limite di 200 mq.;
  - ampliamento di attività agricole nella misura max del 20% per A2 e del 10% per A3;
  - mutamenti di destinazione d'uso in residenziale o terziario senza aumento di S.u.l.
- b)** Le modalità di attuazione e), f) e g) sono ammesse unicamente con P.d.R. con indice di densità territoriale pari a quello esistente maggiorato del 20% fino al massimo di 0,5 mq/mq. ed indice di densità fondiaria pari a 1,5 della territoriale finalizzato al recupero all'interno dell'area delle quantità di servizi prescritti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., salvo monetizzazione della quota consentita dall'art. 26/15.
- c)** Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere eseguiti con tipologia edilizia coerente con i caratteri edilizi e gli elementi costruttivi tipici del luogo (coperture, serramenti, sporti, intonaci).
- d)** Indipendentemente dalle rappresentazioni cartografiche delle tavole di P.R.G.C., gli edifici ubicati all'interno delle aree ricadenti entro l'ambito del P.T.O. e P.d.A. del Po sottostanno alla normativa di cui al successivo art. 26/14.

**Ristrutturazione edilizia secondo i limiti di zona introdotta con D.C.C. n. 48 del 28.11.2012.**

- e) Per “Me” di Via Finale modifiche cartografiche introdotte con D.C.C. n. 12 del 21.03.2012.**

<b>ARTICOLO 26/4</b>	<b>DENOMINAZIONE</b> CENTRO STORICO	<b>CODICE AREA</b> <b>Ra</b>
<b>Caratteri dell'area</b>	Nucleo di antica formazione di valore storico ambientale ai sensi della L.R. 56/77, art. 24, 1°c., p. 1	
<b>Obiettivi del Piano</b>	Recupero e riqualificazione del tessuto urbano esistente	
<b>Destinazioni d'uso</b> (Art. 9)	R1, R2, R3, C1, C2, C3, T1, T2 T3, T4, T5, S1, S2, S3, S4	
<b>Tipi di intervento</b> (Art. 8)	a), b), c), d), e), f), g), h)	
<b>Modalità di attuazione</b> (Art. 3)	Diretta per a), b), c), d), e), g), h) P.d.R. per f)	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	If = 1,2 mq/mq. Rc = 40%	H = mt. 13,50 Np = n. 4

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

**a)** La tav. P4 indica i tipi di intervento ammissibili per i singoli edifici come da tabella seguente:

Descrizione	Tipo intervento	Lett. art. 8
1) Edifici di rilevante interesse documentario	Restauro e Risanamento cons.	c)
2) Fronti stradali di pregio	Restauro dei fronti e Ristrutturazione edilizia delle parti retrostanti	c), d)
3) Allineamenti da confermare o formare	Ristrutturazione Edilizia; sostituzione edilizia	d), g)
4) Edifici di costruzione o trasformazione recente	Restauro e Risanamento cons.	c)
5) Edifici in buono stato di conservazione	Ristrutturazione edilizia senza demolizione	d)
6) Edifici o complessi da trasformare	Ristrutturazione edilizia con demolizione sostituzione edilizia	d), g)

**b)** In caso di interventi delle lettere d), è ammesso il recupero della S.u.l. esistente incrementabile di una quota max del 20% della stessa.

E' altresì ammessa la ristrutturazione urbanistica subordinata a P.d.R. esteso a parte del territorio individuata dal C.C. ai sensi della L.R.56/77, art. 41bis, 2° c., in cui siano definiti precisamente i caratteri dell'edificato, i tipi d'intervento individuati compresa la lett.e), con It max pari a 1,2 mq./mq. e If pari a 1,5 dell'indice territoriale; in sede di P.d.R. potranno essere modificati i tipi d'intervento previsti nella tav.P4.

- c)** Sia con P.d.C. che con P.d.R. per ogni mq. di S.u.l. di aumento o di cambio di destinazione d'uso rispetto all'esistente, dovranno essere monetizzate nei limiti di cui al successivo art. 26/16 o dismesse, superfici per servizi urbani nella seguente misura:
- 25% per destinazioni residenziali.
  - 40% per destinazioni commerciali, terziarie e turistico-ricettive.
- Il parcheggio pubblico potrà essere reperito e dismesso anche in superfici interrato.
- d)** Sui fronti prospicienti aree pubbliche sono ammessi nuovi balconi al di sopra dell'altezza minima di mt. 4,50 dal piano marciapiede con sporto massimo pari a mt. 1,50 o alla larghezza del marciapiede ove minore; il piano del balcone dovrà essere in lastre di pietra su modiglioni in pietra o con soletta piena in cls. a vista di spessore massimo di cm. 15.
- e)** Per altezze inferiori a mt. 4,50 o per fronti su vie prive di marciapiede sono ammessi esclusivamente affacci a raso.
- f)** In caso di realizzazione di nuovi fronti o di modifica di quelli esistenti le aperture dovranno essere allineate, di forma rettangolare, proporzionate alle altezze dei piani e con dimensioni massima di mt. 1,20 di base e minima di mt. 1,50 di altezza per le finestre e mt. 2,50 per le porte.
- g)** Sui fronti esistenti è ammesso l'inserimento di nuove aperture, purchè allineate e proporzionate a quelle esistenti.
- h)** Nelle falde coprenti sottotetti abitabili sono ammessi esclusivamente abbaini con le caratteristiche di cui alla successiva lettera m).
- i)** I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con cordoli in pietra e pavimentazione in autobloccanti colorati, con larghezza minima di 1,50 mt., dislivello non superiore a 0,15 mt. e pendenza massima non superiore all'8%.; quelli sulla via Bistolfi in lastre di pietra di Luserna a giunti retti o in blocchetti di porfido o sienite.
- l)** Nelle aree di pertinenza sono ammessi parcheggi interrati.
- m)** Per tutte le tipologie di intervento eccedenti la manutenzione ordinaria dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni morfologiche:
- ZOCCOLATURE IN PIETRA
    - 1.** Sui fronti verso via sono ammesse zoccolature con altezza massima di cm. 60 in lastre regolari di pietra di Luserna o similari a spacco con coste segate rette e poste con giunti verticali.
    - 2.** Tali lastre devono essere restaurate e/o ripristinate nelle parti di fabbrica ove fossero esistenti.

- RIVESTIMENTI DEI FRONTI
  1. In caso di realizzazione di nuovi fronti o di modifica di quelli esistenti sarà ammesso esclusivamente il rivestimento in intonaco con colorazione nella gamma delle terre.
  2. Sui fronti esistenti è ammesso l'utilizzo di mattoni a faccia a vista, solo per restauri parziali, rappezzature ed ampliamenti di entità modesta in relazione al complesso della facciata, con mattoni dello stesso tipo e colore di quelli esistenti.
- BALCONI
  1. Per i balconi esistenti, se in pietra, è ammessa esclusivamente la sostituzione delle parti deteriorate con il medesimo materiale.
  2. In caso di nuova costruzione o rifacimento di balconi, le ringhiere potranno essere realizzate esclusivamente in elementi in ferro a bacchette piene rette verticali ad intervallo regolare.
  3. Sono comunque vietati parapetti pieni o traforati sia in materiali lapidei che metallici che in laterizio.
  4. E' ammesso il riuso di ringhiere d'epoca sia in ferro che in ghisa, purchè esteso a tutti i balconi esistenti sulla facciata interessata.
- COPERTURE
  1. Il rifacimento dei tetti è ammesso con strutture lignee come quelle esistenti per le parti in vista, con la eliminazione di qualsiasi superfetazione.
  2. Per tutti i tetti è fatto obbligo di impiego di coppi alla piemontese sia per rifacimento del manto di copertura esistente sia su orditura nuova.
  3. Sono vietati rivestimenti di tipo perlinato se posizionati sottotrave o di altro materiale qualora eseguiti fuori dal filo della muratura o comunque visibili dall'esterno.
- ACCESSORI
  1. I pluviali dovranno essere in rame; in prossimità del tratto terminale dovranno essere incassati nella muratura e, se esterni, dovranno essere in gambali di ghisa per un'altezza minima di mt. 2,00.
  2. Le gronde esterne dovranno essere a sezione tonda in rame; i raccordi, le scossaline, i faldali dovranno essere dei medesimi materiali delle gronde.
  3. I camini saranno con la testa in mattoni a vista o intonacati mentre il cappello sarà in mattoni o in lastre di pietra, le teste di camino con decorazioni e/o motivi in pietra o mattoni esistenti dovranno essere mantenute.
  4. Gli abbaini dovranno essere mantenuti con le caratteristiche esistenti; per i sottotetti abitabili sono altresì ammessi nuovi abbaini con le seguenti caratteristiche:
    - tetto a due falde in legno;
    - tamponamenti in muratura intonacata e colorata come l'edificio sottostante o in legno rivestito di rame;
    - larghezza esterna massima di mt. 1,80 e comunque in proporzione alla dimensione delle aperture sottostanti;
    - allineamento con le aperture sottostanti.
  5. In ogni caso d'intervento è prescritta l'installazione di protezioni onde evitare lo scivolamento della neve.
- SERRAMENTI
  1. I nuovi serramenti saranno in legno o in alluminio verniciato con o senza gelosie con divieto di avvolgibili esterni di qualsiasi tipo; è fatto obbligo di usare vetri trasparenti.
  2. Sui fronti di cui al precedente art. 10 è vietato l'uso di telai monoblocco.

3. E' ammesso il rifacimento dei serramenti, gelosie e ante esistenti, con la possibilità di inserimento di vetro-camera nelle finestrate, purchè posseggano le caratteristiche di cui ai commi precedenti.
- PORTONI E CANCELLI PER ACCESSI PEDONALI E CARRAI
    1. In tutta l'area i portoni dovranno essere eseguiti in legno a motivi semplici verniciati o lasciati con vena a vista.
    2. In caso di portoni preesistenti da restaurare o rifare ci si dovrà attenere al disegno e materiale originale di questi.
    3. Sono ammessi cancelli carrai e pedonali in metallo anche ciechi solo se eseguiti in elementi in ferro pieno, a disegno semplice o con bacchette verticali.
    4. E' inoltre ammesso l'uso di vecchi cancelli di recupero, purchè estesi a tutti i passi carrai dello stabile interessato.
    5. E' ammesso l'allargamento di varchi esistenti, per formazione di passaggi carrai con i caratteri di cui ai precedenti commi, purchè allineati alle aperture soprastanti, proporzionati alle aperture del piano terreno ed inseriti armonicamente nella facciata.
  - VETRINE
    1. Sono ammesse vetrine per attività terziarie, anche con varchi di nuova configurazione, purchè allineati alle aperture soprastanti, proporzionati alle aperture del piano terreno ed inseriti armonicamente nella facciata, con le seguenti caratteristiche:
      - a) sono ammesse unicamente le vetrine all'interno dei vani murari o a raso e non riportate su muri di facciata;
      - b) l'intelaiatura dovrà essere preferibilmente in legno con tamponamenti dello stesso materiale a pannelli pieni o vetrati, comunque con zoccolatura piena nelle parti inferiori sino al piano della vetrina stessa;
      - c) sono altresì ammesse strutture per vetrine in metallo ad elementi lisci e verniciati con l'esclusione di lavorazioni in lamiera grecate, alluminio anodizzato e inox;
      - d) sono ammesse serrande di sicurezza piene o trasparenti in metallo verniciato, purchè con cassonetti di raccolta non in vista dall'esterno.
  - PAVIMENTAZIONI DI AREE LIBERE O TRANSITI PRIVATI
    1. I passaggi pedonali e gli androni carrai devono essere pavimentati con lastre di pietra rettangolari, è ammessa anche la pavimentazione in acciottolato o blocchetti anche solo parziale con il completamento in lastre di pietra come sopra.
    2. Le aree private ad uso esclusivo libere da edificazione, potranno essere utilizzate esclusivamente a cortile e giardino ornamentale con divieto assoluto di pavimentazione impermeabile, una quota minima del 20% dell'area libera dovrà essere destinata a verde su terrapieno.
    3. I cortili e gli spazi interni non adibiti a verde devono essere lastricati in pietra a lastre rettangolari, in acciottolato o ghiaia, porfido e autobloccanti.
    4. Sono comunque vietate pavimentazioni in asfalto o battuto in cemento.
    5. Gli acciottolati e le pavimentazioni in lastre di Luserna esistenti debbono essere mantenuti.
  - RECINZIONI E ALBERATURE
    1. I muri di recinzione in mattoni pieni esistenti potranno essere conservati con l'attenzione di conservare i caratteri originali.
    2. Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità alle previsioni del Regolamento Edilizio.
    3. Sono ammesse recinzioni cieche con h. max 3,00 mt. in muratura intonacata e colorata in conformità all'edificio, con copertura in coppi alla piemontese, esclusivamente nei casi di cui alla precedente lettera c).

- 4.** Lungo le nuove recinzioni a giorno verso strada è prescritta la posa di siepi di verde ornamentale anche sempreverdi o di essenze rampicanti di altezza non superiore alla recinzione stessa.
- 5.** Nelle aree private possono essere messe a dimora essenze arbustive o d'alto fusto a foglia caduca nel rispetto del Regolamento di Polizia Rurale.

---

**ARTICOLO 26/5****DENOMINAZIONE  
BENI CULTURALI****CODICE AREA  
B**

---

<b>Caratteri dell'area</b>	Aree ed edifici di interesse storico documentario
<b>Obiettivi del Piano</b>	Tutela e valorizzazione del bene
<b>Destinazioni d'uso</b> (Art. 9)	R1, R3, C3, T1, T2, T3, T4, S1, S2, S3, S4
<b>Tipi di intervento</b>	a), b), c) d)
<b>Modalità di attuazione</b> (Art. 3)	Diretta
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Esistenti

---

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

---

- a)** Sono definiti di interesse storico-artistico, per i quali, nelle parti non già normate dal D.lgs 42/2004, valgono le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., i seguenti immobili:
- chiesa parrocchiale e pertinenze;
  - Castello Galli e pertinenze;
  - Villa Carpeneto e pertinenze.
- Per detti beni gli interventi sono limitati alle lettere a),b),e c).
- b)** Le tavole di Piano individuano inoltre con apposito simbolo (\*) beni di interesse documentario ed architetture minori per i quali è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia (lett. d) con recupero dei volumi chiusi da tre lati.
- c)** Sia per gli edifici, sia per le aree di pertinenza, è prescritto, in caso di intervento, l'obbligo di attenersi al rispetto delle linee architettoniche emergenti e all'uso coerente di materiali idonei, oltre alla cura dei particolari costruttivi.
- d)** Le richieste di intervento eccedente la manutenzione straordinaria devono essere corredate da adeguata documentazione circa gli aspetti storici dei beni, delle loro caratteristiche fisiche e dello stato di conservazione; in particolare è richiesto:
- 1.** il rilievo asseverato in scala 1:50 delle parti interessate dall'intervento (prospetti, piante, sezioni, comprensivi di sottotetti e coperture) con l'indicazione dei materiali originali;
  - 2.** il rilievo asseverato in scala 1:100 delle pavimentazioni delle aree esterne;
  - 3.** la ricerca documentaria a supporto delle scelte progettuali proposte;
  - 4.** l'idonea documentazione fotografica.
- e)** Per l'area B di Villa Carpeneto si richiamano i limiti previsti dal precedente articolo 11/7; le opere di difesa degli insediamenti possono essere realizzate anche con il concorso dei privati con S.U.E. o Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 49, 5° c., L.R. 56/77.



<b>ARTICOLO 26/6</b>	<b>DENOMINAZIONE</b> RESIDENZIALE di recupero	<b>CODICE AREA</b> <b>Rb</b>
<b>Caratteri dell'area</b>	Aree totalmente edificate in epoche recenti prive di valori storico ambientali	
<b>Obiettivi del Piano</b>	Conservazione e adeguamento del patrimonio esistente	
<b>Destinazioni d'uso</b> (Art. 9)	R1, R2, R3, T1, T3, T4, T5 (limitatamente in adiacenza alle strade), C1, C2, C3, S1, S2, S3, S4, S6 La destinazione C2 è ammessa solo se l'area normativa è inserita nella relativa perimetrazione di cui alle Tavole P3a e P3b.	
<b>Tipi di intervento</b> (Art. 8)	a), b), c), d), e), f) g), h)	
<b>Modalità di attuazione</b> (Art. 3)	Diretto per b), c), d), e), g), h) P.d.R. per f)	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	esistenti per b), c), d) It e If come da prescrizioni per e), f), g), Rc = 35%	

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- a)** La modalità di attuazione f) è ammessa unicamente con P.d.R. con indice di densità territoriale pari a quella esistente maggiorata del 20% fino ad un massimo di:
- 0,67 mq./mq. per le aree Rb1, Rb2, Rb3,
  - 0,44 mq./mq. per le aree Rb4, Rb5, Rb6, Rb7,
  - 0,20 mq./mq. per le aree Rb8, Rb9,
- ed indice di densità fondiaria pari a 1,5 del territoriale.
- b)** In sede di P.d.R.:
- 1.** gli edifici non potranno superare l'altezza di mt. 13.50;
  - 2.** dovranno essere individuate aree da destinare a servizi nella misura di 25 mq./ab., fatto salvo quanto previsto all'art. 26/15, lett. f).
- c)** Per gli interventi di nuova costruzione e) è ammessa l'altezza massima di mt. 10 ed i seguenti indici di densità fondiaria massima:
- |                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|
| Rb1 = 0,67 mq/mq | Rb4 = 0,44 mq/mq | Rb7 = 0,27 mq/mq |
| Rb2 = 0,60 mq/mq | Rb5 = 0,42 mq/mq | Rb8 = 0,23 mq/mq |
| Rb3 = 0,54 mq/mq | Rb6 = 0,33 mq/mq | Rb9 = 0,18 mq/mq |
- d)** Per gli interventi di sostituzione edilizia g) è ammessa l'altezza massima di mt. 13,50 e gli indici di cui alla precedente lettera c) salvo il caso di recupero della volumetria preesistente, nel rispetto dell'art. 8, comma 1, lett. g).

- e) Per l'area Rb9 situata a Nord del Castello Galli la Commissione Edilizia dovrà verificare la compatibilità ambientale degli interventi.
- f) Per le aree Rb comprese nelle zone di rischio idrogeologico di 3° classe come individuate nella Tav. P2g (1/5.000), si richiamano i limiti previsti dal prec. art. 11/7.
- g) Il rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere preceduto dalla verifica della consistenza delle aree a servizi e delle infrastrutture, che dovrà comunque soddisfare i minimi di legge; pertanto l'Amministrazione Comunale potrà richiedere, tramite convenzionamento ex art. 49, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i., la realizzazione di opere e la dismissione di aree che potranno essere individuate anche nelle aree a servizi espressamente vincolate individuate dal P.R.G. all'esterno delle Rb con utilizzo delle capacità edificatorie proprie delle aree a servizi nelle Rb oggetto di intervento.
- h) **“Rb1” di Via Varazze riperimetrata con D.C.C. n. 1 del 24.03.2015.**

<b>ARTICOLO 26/7</b>	<b>DENOMINAZIONE</b> RESIDENZIALE di completamento ad alta densità	<b>CODICE AREA</b> <b>Rca</b>
<b>Caratteri dell'area</b>	Aree inedificate circoscritte da insediamenti con costi di soglia marginali	
<b>Obiettivi del Piano</b>	Edificazione a prevalente destinazione residenziale ad alta densità	
<b>Destinazioni d'uso</b> (Art. 9)	R1, R2, R3, C1, C3, T1, T3 S2, S3, S4, S6	
<b>Tipi di intervento</b> (Art. 8)	e)	
<b>Modalità di attuazione</b> (Art. 3)	S.U.E. esteso a tutta l'area	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	It = 0,33 mq/mq. If = 0,6 mq/mq. Rc = 25%	H = mt. 13 Np = n. 4

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- a) In sede di P.E.C.:
- dovranno essere individuate aree a servizi nella misura minima di 30 mq/ab;
  - **dovranno essere individuate S.u.l. da destinare a Edilizia Residenziale Pubblica in misura pari ad almeno il 40% della destinazione residenziale;**
  - oltre all'indice territoriale potrà essere aggiunta S.u.l. derivata da aree a servizi vincolate nella misura massima di 1.500 mq.;
  - l'individuazione dei lotti dovrà corrispondere alle unità minime di attuazione diretta;
  - vengano individuati e rappresentati i limiti di edificabilità per ogni lotto di intervento.

<b>ARTICOLO 26/8</b>	<b>DENOMINAZIONE</b> RESIDENZIALE di completamento a media densità	<b>CODICE AREA</b> <b>Rcm</b>
<b>Caratteri dell'area</b>	Aree inedificate circoscritte da insediamenti con costi di soglia marginali	
<b>Obiettivi del Piano</b>	Edificazione a prevalente destinazione residenziale a media densità	
<b>Destinazioni d'uso</b> (Art. 9)	R1, C1, C3, T1	
<b>Tipi di intervento</b> (Art. 8)	e)	
<b>Modalità di attuazione</b> (Art. 3)	Permesso di Costruire Convenzionato per S.t. fino a 7.000 mq. S.U.E. per aree con S.t. sup. a 5.000 mq.	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	It = 0,27 mq/mq. If = 0,40 mq/mq. Rc = 30%	H = mt. 7,00 Np = n. 2

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- a)** In caso di Permesso di Costruire Convenzionato o S.U.E., estesi a tutta l'area, è prescritta la dismissione gratuita di aree a servizi nella misura minima di legge (25 mq/ab.) oltre alle aree a strada.
- b)** **“Rcm3” ripерimetrata con D.C.C. n. 1 del 24.03.2015.**

<b>ARTICOLO 26/9</b>	<b>DENOMINAZIONE</b> RESIDENZIALE di nuovo impianto	<b>CODICE AREA</b> <b>Rn</b>
<b>Caratteri dell'area</b>	Aree identificate a basso grado di infrastrutturazione	
<b>Obiettivi del Piano</b>	Edificazione a prevalente destinazione residenziale a bassa densità	
<b>Destinazioni d'uso</b> (Art. 9)	R1, C1, C3, T1, T3, S1, S2, S3, S4, S6	
<b>Tipi di intervento</b> (Art. 8)	e)	
<b>Modalità di attuazione</b> (Art. 3)	S.U.E. esteso a tutta l'area. <b>Salvo prescrizioni per Rn1, Rn2 e Rn3</b>	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	It = 0,20 mq/mq. If = 0,40 mq/mq. Rc = 30%	H = mt. 7,00 Np = n. 2

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- a) In sede di S.U.E. dovranno essere localizzate aree a servizi nella misura minima di 30 mq/ab insediabile.
- b) Qualora i S.U.E. non fossero attivati con iniziativa privata, l'Amministrazione potrà attivare tali interventi ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71.
- c) In sede di P.E.C.:
- c1: nell'area Rn1 dovrà essere introdotta un'area di filtro lungo i confini dell'area produttiva Pb3 da destinare a servizi pubblici con profondità non inferiore a mt.50;
  - c2: nelle aree Rn1 e Rn2, pur conservando l'indice territoriale dell'intera area classificata, l'edificazione dovrà essere contenuta entro una fascia di profondità non superiore a 30 mt. dal ciglio Est della viabilità segnata nelle tavole di P.R.G.C. L'area libera risultante contigua al confine Ovest del P.T.O. del Po sarà a destinazione agricola di salvaguardia ambientale e sarà soggetta alle prescrizioni dell'art.11/5 delle presenti Norme.
- d) **Per "Rn3" S.U.E. perimetrato con D.C.C. n. 31 del 26.10.11 e P.d.C. convenzionato per porzione residua.**
- e) **Per "Rn1" S.U.E. perimetrato con D.C.C. n. 10 del 21.03.2012 e S.U.E. unitario per porzione residua.**
- f) **Per "Rn1" S.U.E. perimetrato con D.C.C. n. 28 del 07.11.2013 e S.U.E. unitario per porzione residua.**

<b>ARTICOLO 26/9bis</b>	<b>DENOMINAZIONE</b> RESIDENZIALE di nuovo impianto	<b>CODICE AREA</b> <b>Rnm</b>
<b>Caratteri dell'area</b>	Aree a basso grado di infrastrutturazione	
<b>Obiettivi del Piano</b>	Edificazione a prevalente destinazione residenziale a media densità	
<b>Destinazioni d'uso (Art. 9)</b>	R1, C1, C3, T1, S2, S3, S4, S6	
<b>Tipi di intervento (Art. 8)</b>	e)	
<b>Modalità di attuazione (Art. 3)</b>	P.P. esteso a tutta l'area. <b>Riperimetrata con D.C.C. n. 32 del 26.10.11</b>	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	It = 0,27 mq/mq. If = 0,40 mq/mq. Rc = 30%	H = mt. 7,00 Np = n. 2

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- 1) L'utilizzo delle volumetrie derivanti dai parametri sopra indicati sarà limitato alla effettiva capacità dell'area Rnm.
- 2) Il P.P. dovrà reperire all'interno dell'area una quota non inferiore al 10% di S.u.l. per parcheggio pubblico, le aree residue per servizi urbani (25 mq/ab. e 100% di S.u.l. comm.) dovranno essere localizzate nell'adiacente area a servizi S5 (n°8) che sarà interamente dismessa dalla proprietà entro 90 gg. dall'approvazione della presente Variante.
- 3) I parcheggi privati ex L.122/89 dovranno essere realizzati nei piani interrati mantenendo totalmente libere le aree fondiarie in superficie da attrezzare a verde o lastrico solare; le superfici non destinate a transito veicolare dovranno essere attrezzate a verde o pavimentate con materiali permeabili.

<b>ARTICOLO 26/10</b>	<b>DENOMINAZIONE PRODUTTIVA esistente</b>	<b>CODICE AREA Pb</b>
<b>Caratteri dell'area</b>	Area con impianti industriali consolidati	
<b>Obiettivi del Piano</b>	Conferma degli impianti esistenti nella loro ubicazione	
<b>Destinazioni d'uso</b> (Art. 9)	P1, P2, P3, P4, C3, T5, S5	
<b>Tipi di intervento</b> (Art. 8)	a), b), c), d), e), f), g), h)	
<b>Modalità di attuazione</b> (Art. 3)	Diretta per a), b), c), d), e), g), h) S.U.E. per f)	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Uf = 0,8 mq./mq.	Rc = 50%

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- a)** Per gli interventi di ristrutturazione d) con ampliamento della Sul, nuova costruzione e), e sostituzione edilizia g) sono prescritte:
- 1.** la dotazione di aree a parcheggio privato in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria di pertinenza dell'ampliamento o dell'intervento nel rispetto del Regolamento di Polizia Rurale;
  - 2.** il posizionamento di quinte verdi atte al contenimento dell'impatto visivo delle sagome degli edifici industriali emergenti nei confronti della viabilità pubblica e delle aree a diversa destinazione;
- b)** In caso di attuazione di interventi di ristrutturazione urbanistica, subordinati a S.U.E., dovrà inoltre essere garantita la dismissione del 20% della sup. territoriale oltre alle aree per Urbanizzazione Primaria oltre alle prescrizioni della prec.lett.a).
- c)** Per gli edifici posti nelle aree a rischio idrogeologico classificate di 3° classe nella tav. P2g, si richiamano i limiti del prec. art. 11/7.
- d)** Nell'area Pb2:
- 1.** i terreni, già oggetto di attività estrattiva, identificati con i mappali n° 23 e 24 del F. 1 ed eventuali e successivi frazionamenti, sono soggetti a Piano di Recupero Ambientale ai sensi della L.R. 22.11.1978 n. 69;
  - 2. Il rilascio di nuovi Permessi di Costruire o l'approvazione di S.U.E. è condizionato alla dismissione gratuita della quantità di superficie a servizi per raggiungere lo standard minimo del 20% della S.t. da reperire all'interno dell'area d'intervento;**
  - 3. Riperimetrazione con D.C.C. n. 7 del 08.03.2012;**
  - 4. Modifiche cartografiche introdotte con D.C.C. n. 12 del 21.03.2012.**
- e)** Nelle aree Pb3, Pb4 e Pb5 non è ammessa la destinazione d'uso P1.

- f)** Nell'area Pb3 il rapporto di copertura è elevato al 56%. Nella stessa area, limitatamente agli edifici artigianali (P2) fronteggianti le vie Boves e Nizza, è ammessa esposizione e commercializzazione (c1) dei prodotti aziendali.
- g)** Nell'area Pb4 negli edifici prospicienti ex SS.20, è ammessa la destinazione d'uso T3.



<b>ARTICOLO 26/10bis</b>	<b>DENOMINAZIONE PRODUTTIVA esistente</b>	<b>CODICE AREA Pba</b>
<b>Caratteri dell'area</b>	Area con impianti industriali consolidati <b>Riperimetrazione con D.C.C. n. 7 del 08.03.12.</b>	
<b>Obiettivi del Piano</b>	Conferma degli impianti esistenti nella loro ubicazione	
<b>Destinazioni d'uso</b> (Art. 9)	P1, P2, P3, P4, C3, T5, S5	
<b>Tipi di intervento</b> (Art. 8)	a), b), c), d), e), f), g), h)	
<b>Modalità di attuazione</b> (Art. 3)	Diretta per a), b), c), d), e), g), h) S.U.E. per f)	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Uf = 0,8 mq./mq.	Rc = 58%

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- a) Per gli interventi di ristrutturazione d) con ampliamento della Sul, nuova costruzione e), e sostituzione edilizia g) sono prescritte:
1. la dotazione di aree a parcheggio privato in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria di pertinenza dell'ampliamento o dell'intervento nel rispetto del Regolamento di Polizia Rurale;
  2. il posizionamento di quinte verdi atte al contenimento dell'impatto visivo delle sagome degli edifici industriali emergenti nei confronti della viabilità pubblica e delle aree a diversa destinazione;
- b) In caso di attuazione di interventi di ristrutturazione urbanistica, subordinati a S.U.E., dovrà inoltre essere garantita la dismissione delle aree per Urbanizzazione Primaria. Le aree per Urbanizzazione Secondaria, nella misura del 20% della S.t., dovranno essere localizzate nell'ambito S5 (n°8).
- c) Per gli edifici posti nelle aree a rischio idrogeologico classificate di 3° classe nella tav. P2g, si richiamano i limiti del prec. art. 11/7.
- d) L'area a servizi S5 (n°8) di mq. 60.500 circa, sarà dismessa gratuitamente dalla Proprietà con apposito atto pubblico entro 90 gg. dall'approvazione della presente Variante di P.R.G.C. Tale area non è dotata di densità territoriale propria.

<b>ARTICOLO 26/11</b>	<b>DENOMINAZIONE PRODUTTIVA di completamento</b>	<b>CODICE AREA Pc</b>
<b>Caratteri dell'area</b>	Aree libere contigue ad aree produttive consolidate urbanizzabili con costi di soglia marginali	
<b>Obiettivi del Piano</b>	Edificazione per PMI ed artigianato produttivo	
<b>Destinazioni d'uso</b> (Art. 9)	P1, P2, P4, C3, T5 (limitatamente in adiacenza alle strade), S5	
<b>Tipi di intervento</b> (Art. 8)	e)	
<b>Modalità di attuazione</b> (Art. 3)	S.U.E. esteso a tutta l'area	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Uf = 0,8 mq./mq. Rc = 50%	

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- a) Per l'attuazione degli interventi è prescritto S.U.E. con dismissione di aree a servizi pari al 20% della sup. territoriale oltre alle aree per Urbanizzazione Primaria.
- b) La progettazione degli interventi di cui al precedente punto a) deve inoltre avvenire secondo le seguenti prescrizioni:
  1. dotazione di aree a parcheggio privato in misura non inferiore al 20% della superficie fondiaria
  2. previsione del posizionamento di quinte verdi nel rispetto del Regolamento di Polizia Rurale atte al contenimento dell'impatto visivo delle sagome degli edifici industriali emergenti nei confronti della viabilità pubblica e delle aree a diversa destinazione.
  3. Dovranno essere individuate Aree Ecologicamente Attrezzate (APEA) nella misura minima del 10% delle aree a servizi dovute.
- c) Nell'Area Pc1 oltre alle destinazioni d'uso ammesse, sono altresì consentite le destinazioni C1,C2,T3,T4.
- d) Per l'area Pc2 l'area a servizi di cui alla prec.lett.a) dovrà essere localizzata interamente sul Confine Est, quale separazione dalla area residenziale Rn3.

<b>ARTICOLO 26/12</b>	<b>DENOMINAZIONE PRODUTTIVA di nuovo impianto</b>	<b>CODICE AREA Pnb</b>
<b>Caratteri dell'area</b>	Aree libere a basso o nullo grado di infrastrutturazione	
<b>Obiettivi del Piano</b>	Insediamenti industriali ed artigianali non inquinanti	
<b>Destinazioni d'uso</b> (Art. 9)	P2, P4, T5, S5	
<b>Tipi di intervento</b> (Art. 8)	e)	
<b>Modalità di attuazione</b> (Art. 3)	S.U.E. esteso a tutta l'area	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Uf = 0,16 mq/mq. Rc = 10%	

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

In sede di S.U.E.:

- 1.** dovranno essere reperite all'interno dell'area di intervento aree da destinare a servizi pubblici nella misura non inferiore del 20% della St;
- 2.** previsione del posizionamento di quinte verdi nel rispetto del Regolamento di Polizia Rurale atte al contenimento dell'impatto visivo delle sagome degli edifici industriali emergenti nei confronti della viabilità pubblica e delle aree a diversa destinazione;
- 3.** la dotazione di aree a parcheggio privato in misura non inferiore al 20% della superficie fondiaria.

<b>ARTICOLO 26/13</b>	<b>DENOMINAZIONE</b> TERZIARIO consolidato	<b>CODICE AREA</b> <b>Tb</b>
<b>Caratteri dell'area</b>	Aree edificate in epoche recenti	
<b>Obiettivi del Piano</b>	Conservazione ed adeguamento delle strutture esistenti	
<b>Destinazioni d'uso</b> (Art. 9)	C1, C2, C3, T3, T5, S6 La destinazione C2 è attivabile solo nelle aree normative Tb1, Tb3, Tb4	
<b>Tipi di intervento</b> (Art. 8)	a), b), c), d), e), g), h)	
<b>Modalità di attuazione</b> (Art. 3)	Diretta	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	If = 0,5 mq./mq. Rc = 40%	H = mt. 10,50

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- a)** Per gli edifici esistenti sono ammessi, con attuazione diretta, interventi delle lettere a), b), c), d), g) e h), senza aumento della Sul.
- b)** Nell'area Tb2 il cambio di destinazione d'uso verso C e l'intervento di tipo e) di cui all'art.8 sono ammissibili con intervento diretto nei limiti degli indici urbanistici ed edilizi. Sono fatte salve le attività esistenti ed, ai fini degli standards di cui all'art. 21, comma 1, punto 3) della l. r. n. 56/77 e s. m. i. , in relazione alla dotazione di superfici per parcheggi pubblici o di uso pubblico, richiesti per gli esercizi commerciali, dovranno essere reperite delle aree pubbliche o di uso pubblico per parcheggio e verde all'interno dell'area normativa nella misura dell'80% della Sul impegnata dalle destinazioni in questione, fatto salvo per quelle attinenti l'attività T3 per una complessiva superficie lorda totale non superiore a mq 300 e rapporto di copertura sull'area interessata dall'impianto non superiore ad un terzo.
- c)** **Nell'area Tb4 l'aumento delle superfici utili lorde sono subordinati ad approvazione di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo (PEC) con It = 0,27 mq./mq.**
- d)** In sede di P.E.C. nel rispetto del Regolamento di Polizia Rurale:
- 1.** dovrà essere garantita la cessione delle aree a servizi nella misura prevista dal prec. art. 23;
  - 2.** dovrà essere prevista una piantumazione con caratteristiche idonee alla valorizzazione dell'inserimento dell'intervento nei confronti della viabilità pubblica;

---

**ARTICOLO 26/13**

**DENOMINAZIONE**

**CODICE AREA**

*(segue)*

TERZIARIO

**Tb**

consolidato

---

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

---

3. dovrà essere previsto il posizionamento di quinte verdi volte all'inserimento armonico delle sagome degli edifici emergenti nei confronti delle aree a diversa destinazione.

---

**ARTICOLO 26/14****DENOMINAZIONE**  
Edifici in area impropria**CODICE AREA**  
**I**

---

<b>Caratteri dell'area</b>	Are e edifici esistenti in aree classificate a diversa destinazione d'uso ancorchè non individuati cartograficamente
<b>Obiettivi del Piano</b>	Conservazione dell'esistente con possibile trasformazione coerente con la destinazione d'uso dell'area di insediamento
<b>Destinazioni d'uso</b> (Art. 9)	In atto; possibilità di trasformazione conforme alla classificazione dell'area circostante
<b>Tipi di intervento</b> (Art. 8)	a), b), c), d) g), h)
<b>Modalità di attuazione</b> (Art. 3)	Diretta
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Esistenti

---

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

---

- a) Sono considerati tali gli insediamenti nei quali la destinazione impropria è presente alla data di adozione delle presenti Norme.
- b) Sono consentiti modesti ampliamenti di superficie coperta necessari al miglioramento degli impianti igienico – sanitari o al miglioramento funzionale degli edifici non eccedenti il 20% della superficie utile lorda esistente.
- c) E' consentita, inoltre, nel rispetto delle distanze e delle caratteristiche dimensionali e tipologiche di cui al precedente art. 18, comma 4, la costruzione di bassi fabbricati per autorimesse con Sul massima di 25 mq. per unità immobiliare.
- d) In caso di cambio di destinazione d'uso coerente con l'area di insediamento, anche con intervento di tipo g), potrà essere conservata la S.u.l. esistente maggiorata del 20% con dismissioni di aree a servizi nella misura non inferiore al minimo di legge in rapporto alla superficie soggetta a cambio d'uso ed eventuali incrementi fatti salvi i disposti di cui all'art. 26/15.
- e) In caso di ristrutturazione degli edifici ricadenti in aree comprese all'interno del P.T.O. e del Piano d'Area del Po, dovrà essere prevista una piantumazione con essenze autoctone idonea a ridurre l'impatto visivo degli stessi nei confronti del contesto agrario circostante nel rispetto del Regolamento di Polizia Rurale.  
**Ristrutturazione edilizia secondo i limiti di zona introdotta con D.C.C. n. 48 del 28.11.2012.**
- f) Per gli edifici posti nelle aree a rischio idrogeologico classificate di 3° classe nella tav. P2g, si richiamano i limiti del prec. art. 11/7.

<b>ARTICOLO 26/15</b>	<b>DENOMINAZIONE</b> ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI	<b>CODICE AREA</b> <b>S</b>
<b>Caratteri dell'area</b>	Aree libere o edificate destinate ad ospitare attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico di cui all'art. 21 L.R. 56/77	
<b>Obiettivi del Piano</b>	Soddisfacimento degli standard di legge	
<b>Destinazioni d'uso</b> (Art. 9)	S1, S2, S3, S4, S5, S6	
<b>Tipi di intervento</b> (Art. 8)	a), b), c), d), e), f), g), h)	
<b>Modalità di attuazione</b> (Art. 3)	Diretta	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Ampliamenti e nuove costruzioni sono soggetti solo alle norme sulle distanze. Per quanto riguarda gli indici quantitativi valgono le prescrizioni di legge nazionali e regionali di settore	

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- a) Sono ammessi interventi di conservazione b) e c) su edifici ed impianti esistenti con usi diversi fino all'insediamento dell'attività prescritta.
- b) Nelle aree del presente art. con Del. del C.C. può essere approvata realizzazione di OO.PP. anche non conformi alle destinazioni di P.R.G.C. ai sensi della L.R. 56/77 art. 17, 8° c., lett. g).
- c) Il P.R.G.C. dimensiona le aree distinguendole in:
1. espressamente vincolate;
  2. indirettamente vincolate in sede di S.U.E.; in questo caso è vincolante la quantità delle aree e la loro destinazione mentre la localizzazione è demandata al S.U.E.
- d) Le aree ed edifici del presente articolo sono acquisite alla proprietà Comunale secondo le norme di legge salvo nei casi previsti nel successivo punto.
- e) Le superfici "S" direttamente vincolate sono dotate di densità territoriale propria pari a 0,15 mq/mq. di S.u.l. trasferibile nelle aree normative indicate nella tabella allegata al presente articolo fino a saturazione delle densità fondiari ammesse maggiorate del 5%. Il trasferimento dei diritti edificatori è subordinato all'atto di dismissione gratuita al Comune delle superfici a servizi corrispondenti da attuarsi anche ai sensi dell'art. 49, 5° c., L.R. 56/77.

- f) E' sempre facoltà dell'Amministrazione approvare la monetizzazione di quote di aree, quando la loro dismissione non risultasse funzionale alle necessità delle utenze.  
E' comunque prevalente in caso di S.U.E. la necessità di reperire all'interno della zona di intervento la quota minima di 15 mq/ab per destinazioni residenziali Rc e Rn; le aree a servizi da reperire in sito nelle aree residenziali consolidate in presenza di P.d.R. possono essere ridotte a 9 mq./ab. da destinare a parcheggio anche interrato; per le aree produttive, commerciali e terziarie dovranno essere reperite in sito almeno le aree a parcheggio.
- g) E' facoltà dell'Amministrazione permettere la realizzazione e/o la gestione di opere ed impianti pubblici, di uso o di interesse pubblico, a soggetti privati a fronte di apposite convenzioni o atti equivalenti.
- h) Al fine del raggiungimento della dotazione di aree a verde nella misura prescritta, possono essere considerate tali anche quote di superfici da destinare a parcheggio con la presenza di essenze ad arboree ogni 30 mq.
- i) E' fatto salvo il disposto dell'art. 21, ultimo comma della L.R. 56/77 che s'intende riportato nelle presenti N.A. nella misura complessiva del 25%.
- l) L'area per servizi S5, la cui cessione gratuita all'Amministrazione è collegata con l'intervento Rnm, non è dotata di densità territoriale propria.



## TABELLA DEI TRASFERIMENTI DI VOLUME

<b>Superficie a servizi di decollo N.°</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Densità Territoriale</b>	<b>Edificabilità derivata  S.U.L. mq.</b>	<b>Area normativa di atterraggio</b>
1) (Cimitero)	1.655	0,15	248	Rb
2) (Via Vinovo)	1.935	0,15	290	Rb
3-4-5) (Viale Castello)	28.240	0,15	236 4.000	Rb Rn1-2-3
6 (Tetti Griffa)	1.132	0,15	170	Rn1
7 (Via Mattei)	642	0,15	96	Pc3
<b>Totale</b>	<b>33.604</b>	<b>0,15</b>	<b>5.040</b>	

**N.B.:** L'area n.°8 (Via Molino) è soggetta a dismissione in ragione dell'ampliamento dell'Alessio-Tubi (vedi art. 26/11, lett. e) delle prescrizioni particolari).

## ARTICOLO 26/16

### AREE D'INTERESSE GENERALE COMPRESSE ALL'INTERNO DEL CONFINE DEL P.T.O. E DEL PIANO D'AREA DEL FIUME PO

CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
N3	DI POTENZIALE INTERESSE NATURALISTICO  (vedi art. 2.4 delle Norme di Attuazione del P.T.O. e del Piano d'Area del Po)	
A1	SENA SOSTANZIALI LIMITAZIONI ALL'USO AGRICOLO  (vedi art. 2.5 delle Norme di Attuazione del P.T.O. e del Piano d'Area del Po)	
A2	CON PARZIALI LIMITAZIONI ALL'USO AGRICOLO  (vedi art. 2.5 delle Norme di Attuazione del P.T.O. e del Piano d'Area del Po)	
A3	CON FORTI LIMITAZIONI ALL'USO AGRICOLO  (vedi art. 2.5 delle Norme di Attuazione del P.T.O. e del Piano d'Area del Po)	
Tr	DI TRASFORMAZIONE ORIENTATA  (vedi art. 2.7 delle Norme di Attuazione del P.T.O. e del Piano d'Area del Po)	
<b>Caratteri dell'area</b>	Aree libere o edificate destinate ad ospitare servizi ed attrezzature di interesse generale (L.R. 56/77 art. 22)	
<b>Obiettivi del Piano</b>	Recupero ambientale	
<b>Destinazioni d'uso</b> (Art. 9)	A, F	
<b>Tipi di intervento</b> (Art. 8)	a), b), c), d), e), f), g), h)	
<b>Modalità di attuazione</b> (Art. 3)	Diretta	
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	Gli interventi sono soggetti alle Norme di Attuazione del P.T.O. del Po, art. 2.4; 2.5; 2.7	

---

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

---

- a) All'interno di tali aree valgono le prescrizioni di cui agli art. 2.4, 2.5, 2.7, delle Norme di Attuazione del P.T.O. e del Piano d'Area del Po. Le destinazioni d'uso, le modalità e le condizioni di intervento sono quelle previste nella tabella riepilogativa di cui all'art. 2.8 delle Norme di Attuazione del P.T.O. e del Piano d'Area del Po.  
**Si ritiene comunque ammissibile l'intervento di ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto dalla zona di riferimento (A, AR, Me, I).**
- b) Per i Beni di interesse documentario e di architettura minore, indicati con asterisco sulle tavole di P.R.G.C., valgono le prescrizioni ed i vincoli previsti dalle N.d.A. del P.T.O. e del Piano d'Area del Po, art. 3.7 ed allegata tabella n° 3.
- c) Per le aree Tr l'art. 4.1 delle N.A. del P.T.O. prescrive destinazioni d'uso, modalità e condizioni d'intervento.
- d) Per l'Ambito 11 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:
- 1) interventi direttamente realizzabili: nessuno;
  - 2) interventi soggetti a verifica di compatibilità ambientale ed al parere dell'Ente di Gestione:  
2.1 Bacino di lagunaggio per il pretrattamento biologico delle acque ed il prelievo a fini idropotabili, da realizzare nel bacino di cava dismesso, compreso tra il canale derivatore AEM ed il fiume, secondo il progetto elaborato dall'Azienda Acquedotto Municipale di Torino.  
E' ammessa la realizzazione delle strutture ed infrastrutture necessarie, nonché l'eventuale recinzione dell'area; tutte le superfici libere dovranno essere rinaturalizzate opportunamente e particolarmente sulle fasce perimetrali dell'area, con alberi d'alto fusto.  
2.2 Rinaturalizzazione complessiva dell'area comprendente il bacino di cava in località Cascina Lanca:
    - la conclusione definitiva delle attività estrattive dovrà essere guidata da un progetto esecutivo di ricostruzione paesaggistica e di recupero ecologico esteso all'ambito individuato e con le modalità di intervento indicate nello schema Grafico Illustrativo n. 11 di cui all'art. 4.1.3 delle N.T.A. del P.T.O., riferito alle risultanze dello studio idraulico di cui all'art. 3.10 delle Norme citate.
    - Le opere di rinaturalizzazione dovranno essere guidate dalle norme di "gestione forestale" del P.T.O., volte alla creazione di una barriera vegetale per tutelare le acque del bacino ed evitare nel maggior modo possibile inquinamenti della falda. Le norme di utilizzo e fruizione di cui all'art. 28 della L.R. 12/20 dovranno verificare in tutta l'area individuata in cartografia, la possibilità di accesso all'area con veicoli a motore, e lo sviluppo dei percorsi di fruizione.
  - 3) Potranno essere previsti:
    - percorsi di fruizione pedonale, ciclabile ed equestre;
    - ristrutturazione delle strutture edilizie esistenti per la formazione di modeste strutture ricettive e di servizio;
    - aree per sosta, giochi e pic-nic, superficie max di 3.000 mq.
- e) Per l'Ambito 12 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:
- 1) interventi direttamente realizzabili: nessuno;
  - 2) interventi soggetti a verifica di compatibilità ambientale ed al parere dell'Ente di Gestione:  
rimodellazione e rinaturalizzazione dei bacini di cava nelle località Sabbioni e Madonna degli Olmi (e analogamente vale per i bacini di cava in località Gorra) secondo un progetto esecutivo di ricostruzione paesaggistica e di recupero

ecologico esteso all'ambito individuato e con le modalità di intervento indicate in cartografia, riferito alle risultanze dello studio idraulico prescritto all'art. 3.10 e comprendente:

- percorsi ciclopedonali continui;
- approdo per piccole imbarcazioni turistiche;
- aree per sosta, giochi e pic-nic, superficie max di 4.000 mq.;
- parcheggio di attestamento veicolare;
- eventuale "baracca fluviale" del Parco per l'informazione, il deposito ed il noleggio di biciclette e barche.

**f)** All'interno delle aree del presente articolo è individuato il Sito d'Interesse Comunitario SIC – IT1110017 Conca di Santa Marta.